



Raadsvoorstel

Registratienummer 13837427
Raadsvergadering 31 januari 2023

Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek**

Het mogelijk maken van een kwalitatief hoogwaardige duurzame, groene woonwijk met circa 2.300 tot maximaal 3.000 woningen in de Noordoosthoek van de Grootte Wielen op basis van een flexibel bestemmingsplan dat geschoeid is op de leest van de Omgevingswet. Dit flexibele bestemmingsplan stelt ons in de gelegenheid om maximaal in te zetten op realisatie, kwaliteit, betaalbaarheid en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan draagt bij aan de doelstelling van de Woonvisie om voor de periode 2020-2030 10.500 woningen binnen de gemeente te realiseren en aan de ambities zoals verwoord in het bestuursakkoord om meer betaalbare woningen te realiseren. Waar eerder 1800 woningen waarvan 25 procent sociale huur en 75 procent vrije sector was voorzien, koersen we nu op 2300 – 3000 woningen waarvan 30 procent sociale huur en 20 tot 40 procent middenhuur en/of betaalbare koop.



Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijzen 1, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, en 17 gegrond en de overige ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek';
2. het bestemmingsplan 'De Grootte Wielen Noordoosthoek' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002497-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek', gewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002497-1401.dgn;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).
4. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied met de bestemming "Woongebied" in het bestemmingsplan de Grootte Wielen Noordoosthoek met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002497-1401, dat door middel van arcering is aangeduid op bijlage 10 van dit besluit 'Kaart delegatiebesluit', te delegeren aan burgemeester en wethouders.
5. Voor de uitoefening van de onder 4 van dit besluit gedelegeerde bevoegdheid de volgende beleidsregel vast te stellen:
 - a. artikel 9 van de planregels bevat de planregeling voor de functie 'Woongebied';
 - b. artikel 9.2 bevat een binnenplanse bestemmingsplanactiviteit-vergunningenstelsel;
 - c. denkbaar is dat er na verlening van een bestemmingsplanactiviteit-vergunning voor een locatie op grond van artikel 9 van de planregels nog latente planologische ruimte beschikbaar blijft, bijvoorbeeld doordat de maximale bouwhoogte niet ten volle wordt benut. Aangezien artikel 9.1 veel verschillende soorten gebruik mogelijk maakt, kan er ook sprake zijn van niet benutte gebruiksmogelijkheden;
 - d. op grond van het delegatiebesluit zijn burgemeester en wethouders bevoegd om deze latente planologische ruimte weg te bestemmen door een bestemmingsplan vast te stellen dat uitsluitend de vergunde en feitelijk gerealiseerde bebouwing en/of gebruik planologisch mogelijk maakt;
 - e. burgemeester en wethouders zijn bevoegd het percentage betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) dat is vastgelegd in artikel 9.2 onder 'bouwen' lid b. van de planregels te verhogen, passend binnen de door de raad vastgestelde kaders van het woonbeleid en/of door de raad nieuw vast te stellen woonbeleid voor de gemeente in het algemeen of het plangebied in het bijzonder. Burgemeester en wethouders dienen indien zij van deze bevoegdheid gebruik maken, te motiveren dat de verhoging financieel en economisch uitvoerbaar is en dat voldaan wordt aan de in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader vastgelegde plankwaliteit.
6. Er hoeft ten behoeve van de uitoefening van de onder 4 gedelegeerde bevoegdheid geen kostenverhaal plaats te vinden omdat het bestemmingsplan dat burgemeester en wethouders vaststellen geen aangewezen bouwplannen mogelijk maakt die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vergund en gebouwd zijn.



Aanleiding

Doorpakken op grootschalige woningbouwlocatie De Grootte Wielen Noordoosthoek (2300-3000 woningen)

Om de woningbouwproductie in de Grootte Wielen op gang te houden en bij te dragen aan de woningbouwambities in het bestuursakkoord, is het noodzakelijk om de Noordoosthoek in ontwikkeling te nemen. Hiervoor stellen we uw raad voor kaders vast te stellen, waarbinnen de woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Hiertoe bieden wij u het bestemmingsplan De Grootte Wielen – Noordoosthoek ter vaststelling aan.

Beoogd doel

Met dit bestemmingsplan leggen we de (kwaliteits)kaders vast voor het realiseren van een nieuwe woonwijk in de Noordoosthoek van De Grootte Wielen

Binnen dit kader streven we naar een zo hoog mogelijk betaalbaar programma met maximale productiesnelheid en met inachtneming van de marktomstandigheden, bestaande contractuele afspraken, plankwaliteit en financiële haalbaarheid. Oorspronkelijk waren in de Noordoosthoek 1.800 woningen gepland, waarvan 25 procent sociaal en 75 procent vrijesector. Nu zetten we in op 2.300 – 3.000 woningen, waarvan 30 procent sociale huur en minimaal 20 tot 40 procent middenhuur en/of betaalbare koop. Hiermee leveren we een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de wens van de raad om uit te gaan van een flexibel bestemmingsplan op basis van uitnodigingsplanologie, waarin uw raad de kaders vaststelt. Een Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (RFK) maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en sluit aan op de door de raad gestelde kwaliteitsambities zoals eerder vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.



Relevante besluitgeschiedenis

- In uw raadsvergadering van 12 juni 2017 heeft uw raad in motie 28 ([Doorpakken op de Grootte Wielen](#)) gevraagd om een bestemmingsplan voor de Noordoosthoek van De Grootte Wielen op te stellen. In de motie verzocht u om bij het opstellen van het bestemmingsplan uit te gaan van uitnodigingsplanologie voor corporaties, ontwikkelaars en particulieren.
- In onze raadsinformatiebrief van 7 september 2017 (reg.nr. [7177658](#)) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit om het project Noordoosthoek – De Grootte Wielen aan te melden bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor een experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
- In het [raadsinformatiebulletin 2018 week 27](#) (bericht 11) hebben wij u op de hoogte gebracht van het door de commissie voor milieueffectrapportage (commissie mer) uitgebrachte advies.
- Op 7 juli 2020 hebben wij u in onze raadsinformatiebrief ([reg.nr.10139005](#)) geïnformeerd over de door ons vastgestelde [De Grootte Wielen Noordoosthoek Nota van Uitgangspunten](#).
- In onze raadsinformatiebrief van 22 juni 2021 ([reg.nr 11077290](#)) hebben wij u geïnformeerd over ons besluit het ontwerp bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek ter inzage te leggen.



Argumenten

1. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en geven ons de aanleiding het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen

Er zijn door 93 betrokkenen en instanties 20 unieke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen onder nummer 20 is buiten de indieningstermijn ingediend. Deze dient daardoor niet ontvankelijk te worden verklaard. De overige zienswijzen zijn wel ontvankelijk.

Eén partij heeft naar aanleiding van verkoop van een groot deel zijn gronden aan de gemeente zijn zienswijze ingetrokken (zienswijze 10). Hierbij wordt verwezen naar argument 2 onder e.

De samenvatting van de ingekomen zienswijzen en beantwoording leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen leiden tot wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn, samen met de ambtelijke wijzigingen, opgenomen in de Lijst van wijzigingen De Grootte Wielen Noordoosthoek (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel).

2. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Grootte Wielen Noordoosthoek'

a. Flexibiliteit: meebewegen met actuele marktomstandigheden

We realiseren in het bestemmingsplan 2300 tot maximaal 3000 woningen in een periode van minimaal 10 jaar. Mede op basis van uw motie 'Doorpakken in De Grootte Wielen ' stellen is dit bestemmingsplan gebaseerd op uitnodigingsplanologie. Daarbinnen kan flexibel worden meebewogen met actuele marktomstandigheden (innovatie naar duurzaam, betaalbaar en levensloopbestendig bouwen) en het zo hoog mogelijk houden van de woningbouwproductie. De flexibiliteit ligt in het aantal woningen, de verhouding gestapelde ten opzichte van grondgebonden woningen en de verhouding tussen middenhuur en betaalbare koop. Voor elk deelplan voorzien we een participatieproces inclusief geborgde omgevingsdialoog, in de geest van de Omgevingswet. Zie hiervoor paragraaf participatie en communicatie.



De flexibiliteit in het bestemmingsplan biedt tevens gelegenheid om Rijksfinanciering te verwerven voor het realiseren van de landelijke én lokale ambitie om (ook in de Noordoosthoek) meer betaalbaarheid te realiseren.

b. Kwaliteit van de wijk: voortbouwen aan de Grote Wielen

De Noordoosthoek is het laatste te ontwikkelen gebied van De Grote Wielen. Voor dit deelgebied willen wij voortborduren op het goeds dat al is ontwikkeld in de voorgaande wijken, maar zeker ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De Noordoosthoek zal een intensiever gebouwde wijk worden met meer gestapelde woningen, doch met de kwaliteitskenmerken van De Grote Wielen. De ambities die de gemeente in het plangebied heeft, zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (RFK). In de regels leggen een groenscore van minimaal 40% voor het totale plangebied vast. Ook werken we met de biodiversiteitscore en speelt het onderdeel 'Water' weer een centrale rol in deze wijk. Het RFK is aan de regels van het bestemmingsplan verbonden. Betrokken partijen kunnen uit dit RFK opmaken wat de gemeentelijke ruimtelijke functionele en kwalitatieve ambities binnen het totale plangebied en per deelgebied zijn en wat, naast de planregels, het toetsingskader is voor bouwplannen waaraan een initiatief binnen het plangebied aan moet voldoen.

c. Het belang van meer betaalbare woningen

De druk op de betaalbare woningvoorraad is met de vele woningzoekenden in het betaalbare segment groot. De in het bestuursakkoord opgenomen gemeentebrede ambitie om te sturen op 70% betaalbaar is noodzakelijk om aan deze vraag te kunnen voldoen. Op de totale ambitie van 10.000 woningen zijn meer betaalbare woningen in de Noordoosthoek dan de oorspronkelijke 25 procent wenselijk, gezien de planomvang van 2300-3000 woningen. Deze gemeentebrede ambitie dienen we in balans te brengen met ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid Noordoosthoek. Oorspronkelijk waren in de Noordoosthoek 1.800 woningen gepland, waarvan 25 procent sociaal en 75 procent vrijesector. Nu zetten we in op 2.300 – 3.000 woningen, waarvan 30 procent sociale huur en minimaal 20 tot maximaal 40 procent middenhuur en of betaalbare koop. Hiermee leveren we een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Tevens creëren we perspectief op doorstroming door het realiseren van woonproducten voor de doelgroep middeninkomens (gezinnen die groter willen gaan wonen en ouderen die kleiner willen gaan wonen). Inwoners uit De Grote Wielen kunnen hierdoor ook juist een wooncarrière maken binnen de wijk.

Bij het zoveel mogelijk realiseren van betaalbare woningen zijn we afhankelijk van marktontwikkelingen, financiële haalbaarheid en toekomstige mogelijkheden m.b.t. Rijksbijdragen voor betaalbare woningbouw. Daarom kiezen we voor een flexibel bestemmingsplan met een ondergrens betaalbare woningen ter hoogte van 30 % sociale huur en 20 % middenhuur en/of betaalbare woningen, met de ambitie om in laatstgenoemde categorie 40 procent te realiseren op basis van marktinnovaties en Rijksfinanciering. Daarom stellen wij u voor een delegatiebesluit te nemen zoals toegelicht onder argument 4. Onder betaalbare koopwoningen verstaan wij woningen tot de door het rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (voor 2023 door het Rijk vastgesteld op € 355.000,-). Omdat de betaalbaarheidsgrens nog niet wettelijk is vastgelegd, hanteren we in het voorliggend bestemmingsplan nog maximaal de NHG-grens. Bij de deelplanuitwerking kunnen en zullen wij echter uitgaan van vornoemde, jaarlijks door het Rijk vast te stellen, betaalbaarheidsgrens.

d. Mobiliteit

De ambities op het gebied van woningbouw in de Grote Wielen kunnen we alleen waarmaken als we de ontsluiting van De Grote Wielen tijdig goed regelen. Het plangebied van het bestemmingsplan 'De Grote Wielen Noordoosthoek' is beperkt tot het woongebied vanwege de (begrensde) aanmelding in 2017 voor de Crisis- en herstelwet. In het bestemmingsplan 'De Grote Wielen Noordoosthoek' is in de regels de voorwaarde opgenomen dat per deelplan moet worden aangetoond dat ná realisatie van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbare structurele verkeersafwikkeling.

In het bestuursakkoord hebben we afgesproken dat we een rondweg rond de Grote Wielen gaan realiseren en investeren in de westelijke ontsluiting naar de A2 (o.a. Hustenweg en Blauwe Sluisweg). In 2023 werken we, in lijn met de afspraken in het Bestuursakkoord, voort aan een integrale mobiliteitsstudie De Grote Wielen inclusief dimensionering van een robuuste verkeersoplossing. Voor de Noordoosthoek komen we in Q2 2023 met een Plan van Aanpak verkeersmaatregelen korte termijn ten behoeve van woningbouw Noordoosthoek, passend binnen de robuuste verkeersoplossing op de langere termijn. Voor aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur zal een (zullen) separate planologische procedure(s) moeten worden doorlopen. Zie hiervoor ook kanttekeningen/risico's.

e. De afspraken met de eigenaren van de percelen Rosmalensedijk 14, 14a en 15 zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Op 16 februari 2022 zijn de eigenaren van de percelen Rosmalensedijk 14/14a en 15 en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. tot een overeenkomst gekomen over de aankoop van de grond en de



uiteindelijke beëindiging van de bedrijvigheid op de betreffende percelen. Deze overeenkomst is in goed overleg met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft vervolgens de gronden van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. overgenomen en draagt zorg voor een aantal afspraken die binnen de koopovereenkomst tot stand zijn gekomen. Per brief d.d. 27 mei 2022 hebben de eigenaren de zienswijze die namens hen op het ontwerp zijn ingediend, ingetrokken.

Ten aanzien van de twee bedrijfsloodsen is afgesproken dat beide bedrijven van de eigenaren van Rosmalensedijk 14, 14a en 15 uiterlijk tot 31 december 2031 hun activiteiten mogen voortzetten in de twee loodsen aan de Rosmalensedijk 15 en 14. Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd vastgesteld. Zo zal in de regels en op de verbeelding ter plaatse van de bedrijfsloodsen een tijdelijke bestemming opgenomen worden voor het voortgezet gebruik van het bedrijf tot uiterlijk 31 december 2031.

De woonpercelen waar de bedrijfswoningen staan, krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat op deze percelen een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Voor de aanleg van de aansluiting van de Rosmalensedijk op de Hustenweg zal geluidsonderzoek plaatsvinden. Daaruit zal moeten blijken welke maatregelen er moeten worden getroffen om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

3. Alle gronden met bouwmogelijkheden zijn in bezit van de gemeente. Er is geen exploitatieplan nodig.

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.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de Crisis- en Herstelwet. Het plan is flexibel en gaat uit van organische ontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld, die een sluitend exploitatieresultaat laat zien. Daarmee is het plan financieel economisch uitvoerbaar.

De gemeente is eigenaar van alle voor de ontwikkeling benodigde gronden in het plangebied. Uitgangspunt is dat de gemeente deze gronden zelf bouwrijp maakt en verkoopt voor de bouw van woningen, en andere doeleinden zoals maatschappelijke functies. Hiermee worden opbrengsten gegenereerd en is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, de planontwikkelingskosten en de kosten van bovenwijkse- en mitigerende maatregelen en voorzieningen. Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd (looptijd tot en met 2034).

Gelet op het bovenstaande is het kostenverhaal anderszins verzekerd en stellen wij u voor geen grondexploitatieplan vast te stellen.

4. Vaststellen nadere regels bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders (besluit 4-6)

Conform de wet is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. De Crisis- en herstelwet biedt u (vooruitlopend op de omgevingswet) de mogelijkheid om deze bevoegdheid aan ons te delegeren. Wij stellen u voor te besluiten deze bevoegdheid conform punt 4 en 5 in het dictum aan ons college te delegeren, zodat wij de gewenste ruimtelijke invulling voor de bestemming "Woongebied" efficiënter, sneller en makkelijker kunnen vaststellen.

Dit is ten eerste nodig om te voorkomen dat er na verlening van een bestemmingsplanactiviteit-vergunning, door de ruimere mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, alsnog ongewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Daarom dient de met de omgeving afgesproken en vergunde ruimtelijke planologische invulling juridisch te worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Ten tweede liggen onze ambities voor betaalbare woningen conform het bestuursakkoord hoger dan op dit moment economisch haalbaar is voor de Noordoosthoek. Onze inzet is om Rijksfinanciering te verwerven om in de Noordoosthoek meer betaalbare woningen te realiseren en op dat moment, het percentage betaalbare woningen in het bestemmingsplan te verhogen richting de 70 procent. Hierbij dienen wij te motiveren dat de verhoging financieel en economisch uitvoerbaar is en dat voldaan wordt aan de in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader vastgelegde plankwaliteit.



Kanttekeningen en risico's

1. Het betreft hier een experimenteel bestemmingsplan

Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan is veel jurisprudentie bekend geworden hoe open normen in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is ook één van de redenen waarom het opstellen van het bestemmingsplan vertraging heeft opgelopen. Ook is vast komen te staan dat de omgevingswaarden, zoals deze nog in het ontwerp bestemmingsplan waren opgenomen, nog geen juridische status hadden. Deze omgevingswaarden zijn op een andere manier in de regels teruggekomen. Zo zijn de groen



norm en de biodiversiteit score als voorwaarden direct in de regels gevoegd. De open normen zijn omwille van de rechtszekerheid zo concreet en objectief mogelijk vastgelegd in het Ruimtelijke Functioneel Kwaliteitskader, zonder dat dit ten koste gaat van de flexibiliteit. Dit is vooral mogelijk omdat de gemeente alle gronden op dit moment in eigendom heeft.

2. Aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Commissie Mer

De Commissie Mer signaleert in haar advies (bijlage 2) dat in het OER Informatie ontbreekt die essentieel is om het belang van de leefomgeving volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit over het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de haalbaarheid van de ambities, de gevolgen voor water en natuur en de gevolgen voor het hoofdwegennet. Het OER is daarop aangevuld (bijlage 3). Deze aanvulling heeft enkele aanpassingen in het plan veroorzaakt. Zo zijn vanwege het ontbreken van de juridische basis de omgevingswaarden uit het bestemmingsplan gehaald. Om juridische basis te krijgen is een groot deel van de omgevingswaarden in de regels en in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader, dat aan de regels is verbonden, verwerkt. Zo is de groennorm en de biodiversiteit score direct in de regels vastgelegd.

Ook qua duurzaamheid en energie zijn de ambities in het OER bijgesteld. Om energie neutraal te zijn is meer oppervlakte nodig voor het aanbrengen van zonnepanelen. Het ambitieniveau is dan ook aangepast van 'energie neutrale wijk' naar 'CO₂ neutrale wijk'.

3. Natuur, water en kwaliteitsbijdrage

Tijdens de ontwerp bestemmingsplanfase hebben zowel de provincie als het waterschap zienswijzen ingediend. Het deel van de Hoefgraaf binnen het plangebied maakt volgens de provinciale Interim omgevingsverordening (lov) deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Omdat dit deel van de Hoefgraaf door de beoogde ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied komt te liggen en van de bestaande Hoefgraaf wordt afgekoppeld, kan dit traject geen onderdeel meer zijn van het NNB. Bovendien betreft de Hoefgraaf een A-watrgang dat een belangrijk onderdeel uitmaakt van het watersysteem. De Hoefgraaf wordt verlegd en komt te liggen net ten oosten van het plangebied en in het plangebied ten zuiden van de Empelsehoefweg. Voor het deel dat in het plangebied ligt is de bestemming "Natuur" toegevoegd. De verlegde Hoefgraaf krijgt de bestemming "Water" met de aanduiding "Ecologische verbindingszone". Voor het traject van de verlegde Hoefgraaf dat buiten het plangebied ligt, hebben we het bestemmingsplan 'Natuurzone De Groote Wielen Noordoosthoek' in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan zit ook, als natte stapstenen langs de Hoefgraaf stroomopwaarts, de kwaliteitsbijdrage verwerkt, die de provincie ingevolge het lov aan de stedelijke ontwikkeling in De Groote Wielen Noordoosthoek verplicht stelt. Op grond van het bestemmingsplan 'Natuurzone De Groote Wielen Noordoosthoek' zullen wij de Gedeputeerde Staten verzoeken de aanduidingen op de af te koppelen Hoefgraaf in de lov te wijzigen.

4. Verkeersafwikkeling

De ambities op het gebied van woningbouw in de Groote Wielen kunnen we alleen waarmaken als we de ontsluiting van De Groote Wielen tijdig goed regelen. In het bestemmingsplan 'De Groote Wielen Noordoosthoek' is in de regels de voorwaarde opgenomen dat per deelplan moet worden aangetoond dat ná realisatie van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbare structurele verkeersafwikkeling. In het bestuursakkoord hebben we over bereikbaarheid De Groote Wielen afgesproken dat we: a) een rondweg rond de Groote Wielen gaan realiseren; b) investeren in de westelijke ontsluiting naar de A2 (o.a. Hustenweg en Blauwe Sluisweg); c) met rijk, provincie en andere partners samenwerken aan de MIRT-verkenning A2; d) alternatieven voor de auto stimuleren en e) sluisverkeer door onder andere Rosmalen en Kruisstraat stevig terugdringen om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren.

In 2023 werken we in lijn met de afspraken in het Bestuursakkoord, voort aan een integrale mobiliteitsstudie De Groote Wielen, inclusief dimensionering van een robuuste verkeersoplossing voor het gebied. Dit is inclusief De Bunders, waarover in het bestuursakkoord is opgenomen dat een initiatiefnemer voor deze studielocatie voor woningbouw de verantwoordelijkheid heeft om te zorgen voor een passende ontsluiting.

Voor de Noordoosthoek komen we in Q2 2023 met een 'Plan van Aanpak verkeersmaatregelen korte termijn ten behoeve van woningbouw Noordoosthoek', passend binnen de robuuste verkeersoplossing op de langere termijn. Voor aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur zal een (zullen) separate planologische procedure(s) moeten worden doorlopen.

Voor bovengenoemde infrastructurele aanpassingen (korte én langere termijn) zal een substantieel beroep moeten worden gedaan op het Structuurfonds. Op dit moment doen wij hier nader onderzoek naar. In het kader van de voorjaarsnota 2023/begroting 2024 zullen wij in Q1 2023 de eerste inzichten hierover met u delen. De volledige mobiliteitsstudie verwachten we later in 2023 met u te kunnen bespreken.



Financiën

Grondexploitatie

Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen ondergrens van 30 % sociale huur en 20 % middenhuur en/of betaalbare koop is sprake van een economisch uitvoerbare grondexploitatie, zonder afdracht bijdrage bovenwijks.



In de grondexploitatie is hierbij voor betaalbare koopwoningen uitgegaan van de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (welke voor 2023 door het Rijk is vastgesteld op € 355.000,-).

In de grondexploitatie zijn kosten opgenomen voor het aansluiten op de bestaande hoofdinfrastructuur. In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor de benodigde capaciteitsvergroting van het hoofdwegennet (zie kanttekeningen en risico's onder 4.).

Voor het overige zie wat eerder onder argument 3 is aangegeven.

Inzet verwerving Rijksbijdrage

Wij spannen ons in om eventuele Rijksbijdragen die in de toekomst voor woningbouw en bijbehorende hoofdinfrastructuur beschikbaar komen, te verwerven en in te zetten voor woningbouwontwikkeling in de Noordoosthoek (meer betaalbare woningen en voor de Noordoosthoek benodigde capaciteitsvergroting hoofdwegennet).

Voorwaarde toekomstig besluit verhoging percentage betaalbare woningen.

Een besluit tot verdere verhoging van het percentage betaalbare woningen kan niet worden genomen zonder dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Dit door bijvoorbeeld de verwerving van Rijksmiddelen of marktinnovaties die betaalbaarheid en economische haalbaarheid in balans brengen.



Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheid kiezen wij voor een robuuste landschappelijke structuur als basis om een duurzaam, groen en klimaat bestendige wijk te ontwikkelen. Zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau zijn er hoge ambities voor wat betreft duurzaamheid. De ambities zijn uitgewerkt op vier deelthema's:

1. Energie: de wijk is CO₂-neutraal, wat onder andere inhoudt Bijna Energie neutrale woningen, waar mogelijk collectieve duurzame energieopwekking en zondaken;
2. Klimaatadaptatie: de wijk is klimaatbestendig ingericht, waarbij onderzocht wordt om lokaal water te bergen en te hergebruiken en waarvoor in de regels een minimale groenscore van 40% in de regels is opgenomen;
3. Circulariteit: er wordt op gebieds- en gebouwniveau circulair ontwikkeld;
4. Biodiversiteit: de wijk wordt groen ingericht en is aantrekkelijk voor flora en fauna; hiervoor is, in combinatie met de minimale groennorm een minimale biodiversiteitsscore in de regels opgenomen.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

Tijdens de totstandkoming van het plan heeft er in meerdere bijeenkomsten met externe stakeholders een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn gesprekken geweest met omwonenden, marktpartijen, en professionele belangenpartijen belangenorganisaties (Academie voor Beelvorming, Bossche Architectuur Initiatief, Bossche Milieugroep, gehandicaptenplatform en Sport Alliantie). De input uit de omgevingsdialoog is meegenomen in de vorming van het planvoornemen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 juni 2021 tot en met 9 augustus 2021. Tijdens deze procedure heeft er op 6 en 7 juli 2021 een overleg met de omgeving plaatsgevonden waarin uitleg over het nieuwe bestemmingsplan werd gegeven. Tijdens de ter inzage termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze aan uw raad kenbaar maken. In totaal hebben 86 betrokken omwonenden en 7 betrokken instanties 22 unieke zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij argument 1 in dit raadsvoorstel.

Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het gewijzigd bestemmingsplan conform artikel 3.8 lid 4 Wro ter beoordeling voor aan de Gedeputeerde Staten van de provincie (GS). GS hebben dan zes weken de tijd om een reactieve aanwijzing op het plan te geven. Na deze zes weken leggen wij het plan, met een eventuele reactieve aanwijzing van GS, gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het betreft hier een bestemmingsplan in het kader van de Crisis- en herstelwet. Om die reden kan geen pro forma beroep op het plan worden ingediend en moeten alle beroepsgronden binnen de ter inzage termijn te worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kenbaar worden gemaakt.



Informereren raad ingevolge delegatiebesluit

Wij zullen uw raad proactief informeren over de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheden. Middels een raadsinformatiebrief (RIB) houden wij u op de hoogte van ieder door ons college vast te stellen deelplan. Op basis van deze RIB's kunt u desgewenst bijsturen.

Omgevingsdialogoog bij ontwikkeling plangebied

De Noordoosthoek zal een optelsom van projecten zijn, door de verschillende marktpartijen die in dit gebied woningen gaan ontwikkelen. Het proces hiervan is open en kent geen vooropgestelde blauwdruk. Dit betekent dat we werken met een Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader, waarbinnen de projecten ontwikkeld kunnen worden. Het resultaat is een bestemmingsplan dat ruimte biedt, tenzij dit moet worden ingeperkt vanwege bijvoorbeeld milieuwetgeving. Onze ambitie is dat we in overleg met de omgeving tot een goede invulling van het plangebied komen. Het voeren van een omgevingsdialogoog vormt dan ook onderdeel van het beoordelingskader bij het verlenen om vergunningen. We zijn dus bij de invulling van het woongebied blijvend met de omgeving in gesprek.

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 De Groote Wielen Noordoosthoek
2. Ingekomen zienswijzen
3. Advies Commissie Mer Woningbouwontwikkeling De Groote Wielen Noordoosthoek
4. Aanvulling Omgevings Effecten Rapportage (OER) De Groote Wielen Noordoosthoek;
5. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek;
6. OER De Groote Wielen Noordoosthoek met bijlagen
7. toelichting en regels bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek met bijlagen
8. Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader De Groote Wielen Noordoosthoek
9. Verbeelding bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek;
10. Kaart delegatiebesluit De Groote Wielen Noordoosthoek

Registratienummer
Bevoegdheid raad
Portefeuillehouder
Commissie
Sector/Afdeling
Inlichtingen

13837427
kaderstellend
P. Slikker
Omgeving: 17 januari 2023
SO/ROS
P.H.F.M. van Dongen
p.vandongen@s-hertogenbosch.nl
(073) 6155529

SO/P&P
R.P.A.M. Boom
r.boom@s-hertogenbosch.nl
06-20286499



Besluit van de raad

Registratienummer 13837427

Raadsvergadering 31 januari 2023

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

gezien het voorstel van college van 20 december 2022:

besluit:

1. de zienswijzen 1, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, en 17 gegrond en de overige ongegrond dan wel niet ontvankelijk te verklaren te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek';
2. het bestemmingsplan 'De Groote Wielen Noordoosthoek' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002497-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek', gewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002497-1401.dgn;
3. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).
4. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied met de bestemming "Woongebied" in het bestemmingsplan de Groote Wielen Noordoosthoek met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002497-1401, dat door middel van arcering is aangeduid op bijlage 10 van dit besluit 'Kaart delegatiebesluit', te delegeren aan burgemeester en wethouders.
5. Voor de uitoefening van de onder 4 van dit besluit gedelegeerde bevoegdheid de volgende beleidsregel vast te stellen:
 - a. artikel 9 van de planregels bevat de planregeling voor de functie 'Woongebied';
 - b. artikel 9.2 bevat een binnenplanse bestemmingsplanactiviteit-vergunningstelsel;
 - c. denkbaar is dat er na verlening van een bestemmingsplanactiviteit-vergunning voor een locatie op grond van artikel 9 van de planregels nog latente planologische ruimte beschikbaar blijft, bijvoorbeeld doordat de maximale bouwhoogte niet ten volle wordt benut. Aangezien artikel 9.1 veel verschillende soorten gebruik mogelijk maakt, kan er ook sprake zijn van niet benutte gebruiksmogelijkheden;
 - d. op grond van het delegatiebesluit zijn burgemeester en wethouders bevoegd om deze latente planologische ruimte weg te bestemmen door een bestemmingsplan vast te stellen dat uitsluitend de vergunde en feitelijk gerealiseerde bebouwing en/of gebruik planologisch mogelijk maakt;
 - e. burgemeester en wethouders zijn bevoegd het percentage betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) dat is vastgelegd in artikel 9.2 onder 'bouwen' lid b. van de planregels te verhogen, passend binnen de door de raad vastgestelde kaders van het woonbeleid en/of door de raad nieuw vast te stellen woonbeleid voor de gemeente in het algemeen of het plangebied in het bijzonder. Burgemeester en wethouders dienen indien zij van deze bevoegdheid gebruik maken, te motiveren dat de verhoging financieel en economisch uitvoerbaar is en dat voldaan wordt aan de in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader vastgelegde plankwaliteit.
6. Er hoeft ten behoeve van de uitoefening van de onder 4 gedelegeerde bevoegdheid geen kostenverhaal plaats te vinden omdat het bestemmingsplan dat burgemeester en wethouders vaststellen geen aangewezen bouwplannen mogelijk maakt die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vergund en gebouwd zijn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 31 januari 2023

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 31 januari 2023
CONFORM BESLOTEN
met inachtneming
aangenomen moties

Motie: ov concurrerend met auto in de Groote Wielen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 31 januari 2023 bijeen, gehoord de beraadslagingen over het raadsvoorstel 'vaststelling bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek' (registratienummer 13837427), gehoord de discussie in de commissie Omgeving van 17 januari 2023;

Constaterende dat:

- de gemeente Den Bosch duurzame mobiliteit hoog in het vaandel heeft staan, zo getuigen het actieplan duurzame mobiliteit (2020), de aanpak deelmobiliteit (2021) en het bestuursakkoord;
- het bestuursakkoord aangeeft: "Wij richten ons op het stimuleren van de vervoersmiddelen die het milieu het minste belasten. Daarom willen we dat ook de fiets en het openbaar vervoer aantrekkelijke opties zijn."
- vervoerstijd van openbaar vervoer in de Groote Wielen naar het centrum van Den Bosch dubbel zo lang is als de vervoerstijd met de auto.

Overwegende dat:

- om openbaar vervoer voor een zo breed mogelijke groep mensen aantrekkelijk te maken, de reistijd concurrerend met de auto moet zijn;
- het inwonersaantal van de Groote Wielen met de ontwikkeling van de Noordoosthoek flink zal stijgen en minimaal 15.000 inwoners zal tellen;
- dit kansen biedt voor het nader ontwikkelen van openbaar vervoer in de Groote Wielen.

Verzoekt het college:

In overleg te treden met betrokken partijen om het openbaar vervoer in de Groote Wielen aanzienlijk te verbeteren, met het doel om nog voordat de eerste inwoners van de Noordoosthoek hun huizen betrekken de reistijd van het openbaar vervoer vanuit de Groote Wielen naar het centrum van Den Bosch zo veel mogelijk te verkorten, en de raad hierover nader te informeren.

Partij voor de Dieren – Eileen Samshuijzen
VVD – Joris Broekmeulen
De Bossche Groenen – Will Hoeben
VOOR Den Bosch – Joep Gersjes
Volt – Arjen van Silfhout

Vergadering gemeenteraad
d.d. 31 januari 2023
Aanvaard / ~~Verworpen~~

MOTIE: Segmentering in raadsvoorstel bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch, in vergadering bijeen op dinsdag 31 Januari 2023, gezien het raadsvoorstel bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek, gehoord de beraadslaging,

Overwegende dat:

- Het bestuursakkoord een ambitie van het realiseren van 70% 'betaalbare' woningen uitspreekt.
- Er een segmentering van 30% sociale huur en 20 tot 40% middenhuur en/of betaalbare koop genoemd wordt in het raadsvoorstel bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek.
- De krapte op de woningmarkt zeer eenzijdig lage en middeninkomens raakt.
- Bij grote gebiedsontwikkelingen de lijn van 70% 'betaalbaar' dient te worden vastgehouden.

Spreekt uit dat:

- er ingezet zou moeten worden op 40% woningen bereikbaar voor de middeninkomens middels middeldure huur en betaalbare koop naast de 30% sociale huurwoningen.

Roept het college op om:

- Bij de realisatie Grootte Wielen Noordoosthoek nadrukkelijk te streven naar 40% middensegment, zodat de 70% betaalbaar wordt gehaald;
- Om voor de ambitie 40 procent middeldure huur/ betaalbare koop betaalbaarheid duurzaam te borgen door de middenhuur zoveel mogelijk bij corporaties onder te brengen en door samen met het rijk mogelijkheden te onderzoeken voor duurzame financieringsconstructies voor betaalbare koop voor starters;
- Om actief richting Rijk de lobby te voeren op het verhogen van de DAEB-grens naar 1000 euro teneinde de armslag van corporaties op middeldure huur te vergroten;
- De Grootte Wielen Noord aan te melden voor de versnellingstafels in de Regionale Woondeal om steun van het Rijk op de betaalbare ambities waar mogelijk te verzilveren;

Namens de fractie van de SP, Bram Roovers

Namens de fractie van De Bossche Groenen, Will Hoeben

Namens de fractie van de Partij van de Arbeid, Koen Vossen

Namens de fractie van Volt, Arjen van Silfhout

Namens de fractie van *gewoon ge*-DREVEN, Sjef van Creij

Namens de fractie van D66, Vivian Muller

Vergadering gemeenteraad

d.d. 31 januari 2023

Aanvaard / ~~Verworpen~~



Nota van antwoord op zienswijzen bestemmingsplan en OER 'De Groote Wielen Noordoosthoek'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Groote Wielen Noordoosthoek',
registratienummer 1383727)**



I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte (CHW) 'De Grootte Wielen, Noordoosthoek' en de OER hebben met ingang van 28 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch een zienswijze over het ontwerp kenbaar kunnen maken.

II. De ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

De termijn liep op 9 augustus 2021 af. Tijdens de termijn hebben circa 86 omwonenden 13 unieke zienswijzen op het bestemmingsplan en de OER ingediend. Daarnaast hebben 7 belanghebbende partijen (Rijkwaterstaat, de Provincie, het Waterschap, de GGD, de beoogde ontwikkelaars van de Noordoosthoek, Watersportvereniging De Grootte Wielen en de Bossche Milieu groep) hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén zienswijze is op 13 augustus 2021, buiten de termijn, ingediend. Deze laatste zienswijze (20) is daarom niet ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijze

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 zijn betrokken. De zienswijzen, zoals deze zijn ontvangen, liggen, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad. De inhoud van de zienswijze wordt hieronder per thema samengevat.

IV. Inhoud en antwoord op zienswijze:

1. Algemeen

Het bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek is een Bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis en Herstelwet (Chw). Dit biedt de mogelijkheid om:

- flexibel kunnen bestemmen en op die manier gebruik maken van het principe van uitnodigingsplanologie
- een verbrede doelstelling na te streven; alle aspecten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen worden meegenomen;
- onderzoeksverplichtingen uit te stellen tot de aanvraag omgevingsvergunning;
- het stellen van open normen waarbij wordt verwezen naar beleidsregels;
- de looptijd van het plan te verlengen van 10 naar 20 jaar;
- de omgevingseffectrapportage (nu de zogenaamde MER-procedure) als toelichting te laten dienen bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte;
- Het integreren van verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Het betreft dan ook geen gewoon bestemmingsplan. Onderzoeken kunnen worden uitgesteld tot aan de omgevingsvergunning aanvraag. In hoofdlijnen dient vast te staan dat de in het plan gestelde ambities haalbaar zijn. Er is dus geen verplichting om bij vaststelling van het bestemmingsplan alle ontwikkelingen tot op detail te onderzoeken of uit te werken. Dit kan gebeuren bij de vergunning aanvraag. Dit is de reden dat een aantal aspecten die relevant zijn voor de beschreven ontwikkelingen in het plangebied op dit moment niet in detail is onderzocht.

Zo is het ingevolge artikel 9.2 in het bestemmingsplan verboden om zonder een vergunning van het college een nieuwe (bouw) activiteit te starten of een nieuwe voorziening te realiseren. De aanvraag moet voldoen aan een aantal voorwaarden om de vergunning te kunnen verlenen. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen zijn deze voorwaarden aangescherpt. Zo dient de activiteit ingevolge de regels te passen binnen het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader, er voorafgaand aan de aanvraag een omgevingsdialoog te zijn gevoerd en dient vast te staan dat de activiteiten geen onaanvaardbare structurele verkeersafwikkeling op de bestaande verkeersontsluiting van de Grootte Wielen veroorzaakt.

2. Volgordelijkheid van de ontwikkelingen (zw.1)



De voorzieningen, zoals de supermarkt, van de Grootte Wielen zijn nu al overbelast. Om deze overbelasting niet groter te maken zal het centrum van de Grootte Wielen eerst moeten worden ontwikkeld.

De gemeenteraad heeft op 8 december 2020 voor de realisatie van het centrum van de Grootte Wielen een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De projectontwikkelaar is bezig met het realiseren van een permanent winkelcentrum, inclusief twee supermarkten. Ook worden in totaal zo'n 600 woningen in dit gebied ontwikkeld. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. Het centrum van de Grootte Wielen eerder wordt daarmee eerder gerealiseerd dan de woningen in De Grootte Wielen Noordoosthoek.

3. (Water)recreatie op en langs de Grootte Wielenplas (zw.1, 5, 8, 17)

- 3.1 Reclamanten die wonen rondom de Grootte Wielenplas verwachten door de komst van de nieuwe woningen in de Noordoosthoek een toename van recreatie op en langs de plas. Op dit moment ervaren zij al grote drukte en overlast door (water)recreatie op en langs de plas. Er is ook geen controle en handhaving op de plas. Door de aanleg van nieuwe waterwegen in het plangebied die met de Grootte Wielenplas zijn verbonden, verwachten ze meer bootjes op de plas. De bestaande wateroppervlakte is volgens de omwonenden te klein om deze toename aan te kunnen. Om de (water)recreatie meer ruimte te bieden stellen zij voor de Grootte Wielenplas te vergroten en meer strandjes aan te leggen.

De mate van grote drukte en beleving en/of overlast van recreatie op en om de Grootte Wielenplas is moeilijk concreet te maken. Op dit moment is de Grootte Wielenplas verdeeld in 2 delen, die niet met elkaar zijn verbonden. Door de komst van de fietsbrug ter hoogte van het centrum zijn de twee delen één gezamenlijke grote plas geworden. Hierdoor wordt de recreatie op de plas beter verdeeld. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in diverse watergangen in het plangebied. Hierdoor wordt het water het gebied van de noordoosthoek ingetrokken, neemt de totale wateroppervlakte in de Grootte Wielen toe en kan ook daar waterrecreatie plaatsvinden. Kortom door de aanleg van de fietsbrug, waardoor de twee plassen met elkaar zijn verbonden, en de aanleg van water in de Noordoosthoek wordt er meer ruimte voor waterrecreatie gecreëerd.

- 3.2 De omwonenden vrezen dat door de voorgestelde verdichting er rondom de Grootte Wielenplas maar weinig plekjes in het gebied overblijven om te recreëren. Tijdens de omgevingsdialog hebben zij aangegeven dat zij veel waarde hechten aan een wandelpad rondom de Grootte Wielenplas. Deze zien zij niet meer terug op de visiekaart van de 'Kaders Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit'. Omwonenden stellen voor deze expliciet in het plan mee te nemen.

In het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (RFK), (voorheen Kader Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit), staat aangegeven dat er centraal aan de noordzijde van de Grootte Wielen Plas een ruim strandpark wordt gerealiseerd. Dit strandpark staat ook in de verbeelding aangegeven. Hier is volop ruimte om te sporten, spelen, picknicken etc. Daarnaast wordt volgens het RFK op het schiereiland juist ingezet worden op compacte wooncluster, waartussen en waaromheen openbare ruimte aanwezig is. In het RFK staat ook dat aan de zijde van de plas ruimte aanwezig moet zijn voor onder andere een wandelroute in het groen. Aan de noordzijde van het schiereiland zorgt een fietsverbinding voor een goede verbinding tussen en met de verschillende buurten. Aan de oostzijde wordt een verbinding gelegd met de route aan de zuidzijde om het rondje om de Grootte Wielenplas te kunnen maken. Het onderdeel van de zienswijze, waarin wordt opgemerkt dat dit wandelpad niet expliciet op de visiekaart van het Kaders Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit is gegrond. Het gewenste rondje rondom de Grootte Wielenplas wordt nu expliciet op de visiekaart van het RFK De Grootte Wielen Noordoosthoek opgenomen. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan / Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader gewijzigd vast te stellen. Zienswijzen 5, en 17 zijn op dit onderdeel gegrond.

4. Verdwijnen uitzicht en groen (zw. 1, 3, 5, 8, 9, 15)



- 4.1 Door de voorgenomen ontwikkelingen gaat het groene uitzicht op de agrarische landen en de Hustenweg verloren. Ook zien de omwonenden het bestaande groen langs de plas niet meer terug op de visiekaart in de Kader Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit, terwijl in het OER staat dat het bestaande groen in het plan zal worden ingepast. De woonvlekken op het schiereiland laten te weinig ruimte voor groen over. De bebouwing staat volgens de visiekaart op de rand van de Grootte Wielenplas. Deze plas komt daardoor in het nauw. De omwonenden stellen voor het groen en het water het schiereiland in te trekken en de bebouwing wat meer van de plas te plaatsen, zoals ook het geval is het Centrum van de Grootte Wielen en de Lanen. Daar ligt de bebouwing meer van de Grote Wielenplas af.

In het geldend bestemmingsplan "De Grootte Wielen" heeft het plangebied van de 'Noordoosthoek' de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1'. In de toelichting staat aangegeven dat deze deelgebieden gereserveerd zijn voor de verdere uitbreiding van de woonwijk De Grootte Wielen. Daarmee was bebouwing op dit gedeelte en het verlies van dit uitzicht bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan voorzienbaar.

Het bestaand groen staat in het talud van de Grootte Wielenplas. Dit talud ligt buiten het plangebied van de Noordoosthoek in bestemmingsplan 'De Grootte Wielen'. De gronden hebben in de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Het is in beginsel niet de bedoeling om de Grootte Wielenplas hier uit te breiden. De invulling van het schiereiland en het groen op dit plandeel wordt in overleg met de omgeving nader uitgewerkt. In de omgevingsdialoog kunnen omwonenden meepraten over de invulling van het gebied. Voor wat betreft de hoogbouw wordt verwezen naar de afwegingen en antwoorden onder nummer 6.

- 4.2 Door de voorgestelde verdichting vrezende omwonenden dat er nog maar weinig ruimte zal voor flora en fauna in het plangebied aanwezig zal zijn. Er moet in het totale plangebied meer aandacht worden besteed aan het groen, specifiek rondom en tussen de voorgenomen appartementenblokken. De in het plan voorgestelde verdichting in het plangebied is hoger dan de rest van de Grootte Wielen. Dit gaat ten koste van groen. Het aanbrengen van meer groen is niet alleen goed voor het menselijk welbevinden, het draagt ook bij aan zuivering van de lucht, het afvangen van CO₂ en verbetering van de biodiversiteit. Er dient daarom zo weinig mogelijk verharding in het plangebied te worden aangelegd, ook om het regenwater goed in de ondergrond te laten zakken.

In de huidige situatie, intensief agrarisch landschap, is de waarde voor flora en fauna beperkt. Dit is ook de conclusie van de ecologische quickscan en aanvullend natuuronderzoek Grootte Wielen (Noordoosthoek). Voor soorten die in deze onderzoeken weinig belicht worden als patrijs en weidevogels, wordt bij het realiseren van de omlegging van de Hoefgraaf en bijbehorende ecologische verbindingzone Hoefgraaf (EVZ), een aantrekkelijker leefgebied ingericht. Deze EVZ zal met de ontwikkeling van het plangebied worden aangelegd.

De gemeente is zich bewust van de vele voordelen van groen in de woonwijk. Om die reden stimuleert de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen en projecten de aanleg van groen en natuur inclusief bouwen.

In het ontwerp bestemmingsplan waren omgevingswaarden voor groen, biodiversiteit en bewegen opgenomen. Daarin gaf de gemeente als resultaatsverplichting aan dat de ontwikkelde delen van het plangebied een minimale kwantitatieve groenscore van 40% moeten hebben. Daarnaast werd erin geregeld dat de gemeente zich inspant om voor de biodiversiteit waren in de regels van het ontwerp bestemmingsplan ook een resultaatsverplichting voor de plandelen en een inspanning voor het totale plangebied een minimale kwantitatieve groenscore van 60% te behalen. Echter artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, dat de grondslag bevat voor de vaststelling van de bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, maakt het niet mogelijk om, vooruitlopend op de Omgevingswet, omgevingswaarden in het bestemmingsplan vast te leggen. Daarmee is het onduidelijk wat de juridische houdbaarheid is van de omgevingswaarden die in de regels van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Bovendien is het ook onzeker in hoeverre de



gemeente sturing kan geven op particuliere gronden. Daarom is ervoor gekozen om de minimale groennorm van 40% en de biodiversiteitsscore van 8 punten per aanleg van 500 m² verharding in de regels op te nemen. De stedelijke ontwikkelingen in het plangebied zullen aan deze minimale groennorm en biodiversiteitscore moeten voldoen. De aanvragen omgevingsvergunningen zullen aan deze normen worden getoetst. Hiermee zijn de ambities ten aanzien van groen en biodiversiteit juridisch beter gewaarborgd. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 1 is op dit onderdeel gegrond.

5. Flexwoningen (zw. 2, 11, 12, 16)

- 5.1 In het ontwerp bestemmingsplan staat, dat er in het plangebied 250 flexwoningen worden toegestaan. Deze zullen, zoals nu in het ontwerp staat, in eerste instantie worden geplaatst ten noorden van het Centrum van De Groote Wielen tussen de Rosmalense Dijk en De Lanen. De komst van de flexwoningen was niet bekend bij het kopen van een huis in de Lanen.
- 5.2 Omwonenden verwachten overlast vanuit deze woningen. Door de plaatsing van flexwoningen op één locatie concentreert de gemeente namelijk de sociale woningen op één locatie in het plangebied, waardoor er hier een achterbuurt dreigt te ontstaan. Door de enorme concentratie aan flexwoningen op één specifieke locatie en de doelgroep waar deze woningen voor worden geplaatst, zal het gevoel van onveiligheid toenemen. Uit diverse publicaties komt naar voren, dat in buurten met veel sociale huurwoningen, zo dit de planning is voor de flexwoningen, altijd leidt tot sociale onveiligheid, sociale problematiek, leefbaarheidskwesaties, overlast, criminaliteit en overige hiermee in verband houdende problemen. Omwonenden stellen daarom voor de flexwoningen niet op één locatie te concentreren.
- 5.3 De gemeente heeft de tijdens de omgevingsdialoog geuite zorgen vanuit de buurt over het plaatsen van de flexwoningen niet weggenomen. Het resultaat van de enquête die de gemeente in de buurt heeft uitgezet geeft geen goed beeld van de mening die de omgeving over de flexwoningen heeft. Ook werden in enquête de verkeerde vragen gesteld.
- 5.4 De concentratie aan sociale woningbouw op één locatie in het plangebied is ook in strijd met het gemeentelijk woonbeleid. Deze gaat per deelgebied uit van een verhouding 30% sociale huurwoningen en 20% voor de middenhuur en/of sociale koop.
- 5.5 In het plan is geen onderzoek gedaan naar geluidsoverlast die de flexwoningen met zich mee zullen brengen.
- 5.6 In het bestemmingsplan eveneens nergens onderzocht wat de enorme concentratie aan flexwoningen voor gevolgen heeft met de beschikbare parkeergelegenheid, verkeer en verkeersveiligheid in de omgeving. Het verkeersonderzoek gaat uit van een gelijke verdeling van alle type woningen over het totale plangebied. Hier betreft het een concentratie van één type woning.
- 5.7 Ook is niet gekeken naar de gevolgen van de luchtkwaliteit en uitstoot van fijnstof die continue bouw en het (ver)plaatsen van flexwoningen met zich mee zal brengen.
- 5.8 In het plan wordt ingezet op duurzaamheid. Nergens is onderzocht hoe de flexwoningen zich hiermee verhouden. Permanente woningen zijn gehouden aan strengere normen. Het is de vraag of de flexwoningen ook aan deze strengere normen gaan voldoen.
- 5.9 Uitgangspunt was dat de flexwoningen tijdelijk op deze locatie zouden worden geplaatst en dat deze op termijn naar elders zouden worden verplaatst. Deze tijdelijkheid wordt in het bestemmingsplan nergens geregeld. Volgens de jurisprudentie moet de tijdelijkheid van de flexwoningen in het bestemmingsplan worden vastgelegd.



- 5.10 Omwonenden vrezen dat de locatie van de flexwoningen door de voorgenomen verplaatsing en uiteindelijke bouw van permanente woningen gedurende 5 à 8 jaar een bouwput zal zijn. Deze duur aan bouwactiviteiten is vanwege de overlast en onveiligheid (bouwverkeer) niet wenselijk.
- 5.11 Het is onduidelijk hoe de gemeente de flexwoningen ziet en hoe zij de permanente bewoning elders wil gaan realiseren. Flexwoningen zijn qua uiterlijk, formaat en duurzaamheid niet met niet te vergelijken zijn met permanente woningen. De vraag is of de flexwoningen passen.
- 5.12 Op het moment van verplaatsing van en ruimtereservering voor de flexwoningen dient extra aandacht te worden besteed aan bijvoorbeeld de tijdelijke inrichting, bereikbaarheid en het woonrijp maken van de bouwvelden.
- 5.13 Voor een juiste inpassing van de flexwoningen op de nieuwe locatie geldt verder dat eisen en richtlijnen voor het realiseren van woningen in de tijd nog onderhevig zal zijn aan veranderingen en ook hoe deze in verhouding zullen staan tot de bestaande woningen. Ook voor een juiste inpassing van de flexwoningen op een nieuwe locatie in het plangebied geldt dat eisen en richtlijnen voor het realiseren van woningen in de tijd nog onderhevig zal zijn aan veranderingen en ook hoe deze in verhouding zullen staan tot de bestaande woningen.
- 5.14 Er bestaat nu al een enorme druk op de huidige voorzieningen in de Groote Wielen. De flexwoningen zullen sneller worden geplaatst dan dat de extra benodigde voorzieningen kunnen worden ontwikkeld. De gemeente stelt dat er voor de jongeren niet veel te doen is in de Groote Wielen. En juist dit is de doelgroep van de flexwoningen.
- 5.15 De verhouding tussen permanente woningen en flexwoningen is onduidelijk. In de toelichting (OER) staat dat er 300 flexwoningen zijn gepland, in de regels staat maximaal 250 flexwoningen. Het is onduidelijk waarom er een maximum is opgenomen. Er wordt vanuit gegaan dat dit te maken heeft met de doelgroep waarvoor de Flexwoningen worden geplaatst.

In totaal is de planning dat in het plangebied circa 205 zogenaamde flexwoningen in het plangebied worden geplaatst. Dit betreffen niet alleen sociale huurwoningen maar ook huurwoningen voor de middeninkomens. Voor de plaatsing van de eerste 30 flexwoningen heeft de gemeente een andere procedure gevolgd. De bovenstaande zienswijzen zijn in deze separate procedure beantwoord. Voor het integrale antwoord op de zienswijzen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing, die voor deze procedure is opgesteld, verwezen.

Eén van de conclusies uit deze beantwoording is dat De flexwoningen die in de Noordoosthoek worden geplaatst geen tijdelijke woningen zijn. Het gaat om permanente woningen die (voor het merendeel) op een tijdelijke locatie worden geplaatst. Ze verschillen alleen van traditionele woningen doordat ze grotendeels in een fabriek worden geproduceerd, snel te plaatsen en makkelijker te verplaatsen zijn. De flexwoningen worden regulier aangeboden en er komen gewone woningzoekenden te wonen. Anders dan bij eerder geplaatste tijdelijke woonunits (voor maximaal 10 jaar) kunnen de huurders in de flexwoningen blijven wonen, zij verhuizen dan mee als de woningen worden verplaatst.

De flexwoningen dienen daardoor aan dezelfde eisen te voldoen als traditionele woningen. Dat betekent dat ze gezien worden als milieugevoelige objecten, dat ze moeten voldoen aan het bouwbesluit en aan de geldende welstandscriteria. Nu de flexwoningen gelijk zijn aan traditionele woningen (alleen de manier van bouwen op locatie en dat ze makkelijker te verplaatsen zijn, is anders) bestaat er geen reden om dit soort woningen van traditionele woningen te onderscheiden. Het begrip flexwoningen (en daarmee het onderscheid) is dus in het bestemmingsplan komen te vervallen. Dit betreft een ambtelijke wijziging.

De woningen waar de zienswijzen over gaat, staan voor het merendeel tijdelijk op deze locatie. Het is de bedoeling dat deze te zijner tijd over het plangebied worden verspreid. Daarmee zullen ook de sociale huurwoningen over de gehele wijk verdeeld worden. Zo er een concentratie van sociale huurwoningen in één of twee buurten plaats zal vinden, zal dit



tijdelijk zijn. Uiteindelijk zal de buurt een gedifferentieerd woningbouwprogramma met koopwoningen en duurdere huurwoningen herbergen.

6. Stedenbouw en hoogbouw in het plan (zw.1, 5, 7, 9, 15, 17)

- 6.1 Hoe hoog de hoogbouw en waar deze komt in het plangebied staat cryptisch in het plan omschreven. Omwonenden willen meer duidelijkheid hierover. Ook willen omwonenden meer duidelijkheid over de aanzichten van de toekomstige bebouwing.

Een hoog stedelijk beeld sluit niet goed aan de opzet van de Grootte Wielen. Woontorens van ca. 7 à 8 bouwlagen passen niet in de ruimtelijke structuur van de Grootte Wielen. De Grootte Wielen heeft, met uitzondering van het Centrum, ook nergens hoogbouw. Hoogbouw past niet in de opzet van de wijk De Grootte Wielen en de symmetrie met de bebouwing aan de zuidzijde van de Grootte Wielenplas. Een spiegeling van de bouwhoogte aan de zuidzijde is wel aanvaardbaar.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan staat dat de hoogbouw in het plangebied moet voldoen aan de Nota Hoogbouw van de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger. De hoogte van de hoogbouw wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet genoemd. Dit geeft onvoldoende rechtszekerheid. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook gegrond. De Nota hoogbouw 's-Hertogenbosch geeft duidelijk aan wanneer sprake is van hoogbouw. Van hoogbouw is sprake als de bebouwing hoger dan 25 meter wordt. Ook geeft de nota duidelijk aan waar deze hoogbouw is het plangebied gewenst is. De Nota Hoogbouw is ook de basis geweest van de locatiekeuze voor hoogbouw in de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit. Nu duidelijk is wat met hoogbouw wordt bedoeld en waar deze volgens de Nota Hoogbouw en het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader in het plangebied gewenst is, dient in deze vanwege de rechtszekerheid in de regels en op de verbeelding te worden opgenomen. In de begripsbepaling staat opgenomen wat onder hoogbouw wordt verstaan, in de regels staat opgenomen waar de hoogbouw aan moet voldoen en (verwijzend naar het RfK) hoe deze in het plangebied moet worden ingepast. Op de verbeelding staat aangegeven dat de hoogbouw alleen rondom het beoogde strandpark grenzend aan het centrum van de Grootte Wielen is toegestaan en met een maximale hoogte van 40 meter. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijzen 5, 7, 9, en 15 zijn op dit onderdeel gegrond.

De stelling dat hoogbouw niet past binnen de ruimtelijke structuur van de Grootte Wielen is echter onjuist. Nu al staat in het plangebied Grootte Wielen op locaties buiten het centrum hoogbouw of is hoogbouw toegestaan. Aansluitend op deze structuur van hoogbouw, zijn rondom het voorgenomen strandpark enkele hogere accenten stedenbouwkundig aanvaardbaar. Hier wordt ingezet op bebouwing met een afwisseling in bouwhoogte. Dat zorgt voor een afwisselend beeld van lagere en hogere gebouwen waar het groen doorheen loopt. Dit in tegenstelling tot de zuidzijde van de Grootte Wielen Plas waar een strakke wandvorming zich meer manifesteert met bouwhoogten variërend van 3-4 tot 6 lagen. De accenten rondom het strandpark sluiten aan op de accenten in het parkachtige karakter van het centrum en duiden zo de 'centrale kamer' in de Grootte Wielenplas. Daarnaast maakt zij onderdeel uit van de afwisseling in hogere bebouwing die ligt aan de route van Rosmalen naar De Grootte Wielen via de Vlietdijk en de Rosmalensedijk. Aan deze route liggen aan de zuidzijde een 3-tal woonclusters met accenten van 7-8 bouwlagen. Samen met de toekomstige hogere bebouwing aan de zuidzijde bij het roekenbos en de accenten in het centrum zorgt dit voor ruimtelijke verbindingen. Daarnaast is in de Nota Hoogbouw aangegeven dat grote, ruimtelijke open vlakken zoals de waterplas van de Grootte Wielen bij uitstek geschikt zijn voor hogere accenten. In dat kader is ook aangegeven dat er ruimte geboden wordt voor hoogte accenten (tot circa 40 meter) direct rondom het voorgenomen strandpark.

- 6.2 De woningdichtheid is in de plannen opgeschroefd naar 32 woningen per hectare. Een verdichting van het woonprogramma in de Noordoosthoek sluit aan op de grote vraag in de markt naar meer sociale en goedkope woningen, waardoor er meer woningen op kleinere en/of kleinere appartementen voor kleinere huishoudens gerealiseerd kunnen worden. Deze



verdichting sluit niet aan op de dichtheid van de bestaande wijk. Deze veroorzaakt een andere woonbeleving. Het geeft extra druk op de bestaande wijk en doet afbreuk aan de woonkwaliteit in de Grote Wielen. Meer verhard oppervlakte staat mogelijk op gespannen voet met de beoogde kwantitatieve 40% groenscore. Appartementenblokken doen afbreuk aan de gewenste kwaliteit.

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling van 2.300 tot 3.000 woningen. Bij de uiteindelijke invulling van het plangebied zal per sfeergebied duidelijk worden wat de woningdichtheid wordt. Volgens het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader is het uitgangspunt een groene woonwijk met een sterke landschappelijke structuur met een minimum groenscore van 40% dat in de regels is vastgelegd. Daarnaast is het doel een grote diversiteit aan woningen en woonvormen te realiseren. Er wordt aangesloten bij de vraag en woningbehoefte om zo voor eenieder een aantrekkelijk woonomgeving te bouwen. Daarbij kan het zijn dat er woonbuurten worden gevormd, waarbij er meer ingezet wordt op gezamenlijk groen en openbare ruimte en minder op privé tuinen. Door slim om te gaan met een zo compacte verkeersstructuur en parkeervorm wordt zo min mogelijk verhard. Dit om juist nog meer in te spelen op het uitgangspunt dat je direct woont in en aan het groen. Door compacte bouwvolumes te creëren is er juist meer ruimte voor openbare groene ruimte.

- 6.3 Voorgesteld wordt om in overleg met de ontwikkelaars zorgvuldig de omvang en de positie van de appartementenblokken te bepalen. Evenals de nader te bepalen bouwvelden.

Zoals overwogen onder punt 6.1 is in het bestemmingsplan en het Ruimtelijke Functioneel Kwaliteitskader de locatie van de hoogbouw juridisch vastgelegd. De ontwikkelaars zullen worden uitgenodigd een bijdrage te leveren bij de nadere uitwerking van alle deelgebieden.

- 6.4 Om watersport goed te kunnen uitvoeren is constante wind nodig. Om die reden is het de voorkeur om de gronden (dicht) aan de plas vrij van bebouwing te houden of in ieder geval vrij van de hoge bebouwing zoals deze nu in het ontwerpplan is opgenomen.

Hoogbouw dient te voldoen aan het beleid in de Nota Hoogbouw 's-Hertogenbosch. De voorwaarden en eisen in de nota worden één op één in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Bij gebouwen hoger dan 25 meter zijn onderzoeken nodig naar windhinder, schaduw en rankheid. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen Zienswijze 17 is op dit onderdeel gegrond.

Overigens staat in de het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (voorheen Kadern Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit) aangegeven dat, in tegenstelling tot de bebouwing aan de zuidzijde van de Grote Wielen Plas, de bebouwing aan de noordzijde van de Plas in een open structuur moet worden gerealiseerd. Dit betekent dat er geen vlakke wand ontstaat en de wind vrij tussen de gebouwen door kan waaien.

7. Het doorlopen proces en participatie (5, 18)

- 7.1 Reclamanten geven aan dat de inbreng die zij hebben geleverd tijdens de participatie niet in de stukken terugzien.

Het is mogelijk dat de participanten aan de omgevingsdialoog hun inbreng onvoldoende in het ontwerp bestemmingsplan terugzien omdat het college, bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, een ander inzicht heeft en een andere belangenafweging heeft gemaakt. De ontwerpfase is er juist op gericht om, voorafgaand aan het besluit, eenieder de gelegenheid te geven zijn of haar zienswijze op dit plan kenbaar te maken. Reclamanten hebben ook van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De gemeenteraad neemt de ingekomen zienswijzen bij zijn uiteindelijk besluit in overweging. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zal het plan ook op onderdelen gewijzigd worden vastgesteld.

Het kan ook zijn dat reclamanten hun inbreng in het plan missen omdat het plan op sommige onderdelen nog niet is ingevuld. De gemeente wil daar namelijk in een later stadium, met de omgeving, nog een nadere afweging over maken.



Omwille van de flexibiliteit hanteert de gemeente in het bestemmingsplan open normen. Daardoor is het plan slechts globaal. De verdere invulling van het plangebied zal in overleg met de omgeving plaatsvinden. Om de omgevingsdialoog te waarborgen is in het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan de regel opgenomen dat voorafgaand aan de woningbouw ontwikkeling een omgevingsdialoog dient te hebben plaatsgevonden. Hiermee is in de regels gewaarborgd dat de gemeente ook bij de invulling van het plangebied met de omgeving in gesprek blijft. Het college neemt het resultaat van de omgevingsdialoog in de belangenafweging mee. Ter waarborging van de omgevingsdialoog biedt dit onderdeel grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 5 is op dit onderdeel gegrond.

Uit de omgevingsdialoog kan blijken ook dat de omgeving een ander inzicht heeft over de aanvaardbaarheid van een invulling dan het college. Tijdens de belangenafweging kan het college bij een besluit namelijk gemotiveerd een anders standpunt innemen. Zo nodig kunnen belanghebbenden tegen deze besluiten direct of indirect bezwaar of beroep aantekenen. Daarmee is de rechtszekerheid gewaarborgd.

- 7.2 Bij het inrichten van het plangebied is aan te raden om te spreken met de (toekomstige) bewoners, of een representatie daarvan. Wat zijn hun wensen? Wanneer wonen zij plezierig? Wat vinden zij belangrijk? De GGD wil een rol spelen bij de nadere inrichting van het plangebied en het concreet uitwerken van de mooie ambities. Gezien de uitdagingen en kansen voor het plangebied is de GGD ervan overtuigd dat zij de gemeente kan ondersteunen en adviseren bij het realiseren van een gezonde, veilige leefomgeving.

Op dit moment is niet duidelijk wie in het plangebied wil komen wonen. Echter, iedereen die belangstelling heeft om in het plangebied te komen wonen, kan bij de nadere invulling van de deelgebieden tijdens de omgevingsdialoog aansluiten en zijn of haar inbreng geven. Ook de GGD kan, als gemeentelijk partner worden uitgenodigd om mee te doen aan de omgevingsdialoog.

8. Klimaat (zw. 3)

De gemeente heeft zich voorgenomen om in 2050 klimaat neutraal te zijn. De bebouwde omgeving wil de gemeente al in 2035 klimaat neutraal hebben. De woonwijk moet daarom klimaatneutraal worden, met een energie exportcapaciteit van 36%. De BMG heeft in haar zienswijze op de NRD al suggesties om deze doelstellingen te behalen, opgeworpen. In de stukken is hier niets van terug te vinden. In het bestemmingsplan en in het OER is niets geregeld om de doelstellingen te kunnen bereiken.

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in 2050 klimaatneutraal zijn, met als tussendoelen in 2020 een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie en in 2035 een klimaatneutrale gebouwde omgeving.

's-Hertogenbosch is klimaat neutraal als:

- *Alle mogelijkheden voor energiebesparing in de stad zijn benut (1);*
- *Alle resterende energie die in de stad wordt gebruikt uit duurzame bronnen komt, zoveel mogelijk uit de stad zelf (2);*
- *De dan nog resterende energiebehoefte van de stad uit duurzame bronnen komt van buiten de stad (3).*

De opgave is om 18 PJ energieverbruik te verduurzamen (gelijk aan opbrengst van 720 windmolens).

De gemeente heeft zich dus inderdaad uitgesproken om in 2050 klimaat neutraal te zijn. Er is echter niet uitgesproken om het woongebied de Grootte Wielen Noordoosthoek een energie exportcapaciteit van 36% op te leggen. Daar waar mogelijk zullen in het woongebied De Grootte Wielen Noordoosthoek zoveel mogelijk Energie neutrale woningen worden ontwikkeld. Te meer omdat de gemeente wettelijk alleen ontwikkeling van BENG woningen kan afdwingen.



Het is uitzonderlijk ambitieus om exportcapaciteit op te leggen voor een woongebied. Er zijn twee belemmeringen die zich voordoen bij het verwezenlijken van de ambitie: Elektriciteitsnet-schaarste en onvoldoende ruimtelijke inpassingsmogelijkheden van zonnepanelen, zoals voorgesteld in de zienswijze op het NRD.

Als het de ambitie is om jaarlijks op energie neutraal of zelfs een overschot te hebben op elektragebied, schept dat een enorme piekbelasting in de zomer. We zien dat de in korte tijd enorme versnelling van duurzame opwek van zon- en windenergie een beslag legt op de (beperkte) transportcapaciteit. Het (Enexis) netwerk is hier niet op voorbereid. Bij het opstellen van de zeer ambitieuze energieambitie, is hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Daarom dient hier eerst afstemming over plaats te vinden met de netbeheerder, omdat het elektriciteitsnet grote pieken niet overal kan faciliteren. Een ambitie om een positief overschot van duurzame lokaal geproduceerde energie, van 36% over het jaar gemeten (exportcapaciteit) uit het gebied te verkrijgen is het volgende nodig:

Benodigde primair energie voor een referentie (tussen)woning bedraagt 2750 kWh per jaar (uitgaande van BENG-standaard en all-electric); dit is 'gebouwwgebonden' energie (excl. apparatuur gebruik).

Om te komen tot een exportcapaciteit van 36% zoals genoemd in de zienswijze, moet de totale duurzaam geproduceerde energie uitkomen op $2750 \times 1,36 = 3740$ kWh.

In de referentiewoning is het aandeel hernieuwbare energie binnen de kavel: $61,7\% = 2750 \times 0,617 = 1696$ kWh. Daardoor blijft er een tekort van $(3740 - 1696 =) 2306$ kWh per tussenwoning, uitgaande van 'gebouwwgebonden' energiegebruik.

Als het tekort aan energie opgevuld moet worden met extra zonnepanelen, moet men denken aan circa 300 kWh per zonnepaneel. Oftewel $1696/300 = 5,5$ zonnepaneel extra per woning. Niet ieder dak heeft echter ruimte voor extra zonnepanelen.

Het totale elektriciteitsverbruik voor de Groote Wielen Noordoosthoek wordt ingeschat op 11.481 MWh. Om dit verbruik te kunnen produceren zijn 37.519 zonnepanelen noodzakelijk met een totale oppervlakte van 67.533 m². Op de geplande woningen is slechts ruimte voor 20.376 zonnepanelen. Hiervoor 30.857 m² aan extra dakoppervlakte nodig.

Als de zonnepanelen niet op daken kunnen worden neergelegd dienen deze op de grond geplaatst te worden. Om te voorkomen dat de zonnepanelen in elkaars schaduw komen te liggen, dient bij plaatsing op de grond rekening te worden gehouden met een verdubbeling van de benodigde oppervlakte. Door het tekort aan daken is om die reden een extra terrein nodig met een oppervlakte van 61.713 m².

Deze oppervlakte is in het plangebied niet aanwezig en daarom is het hier onmogelijk om een woonwijk te creëren dat energie opwekt en naar andere stadsdelen exporteert. Dit wil niet zeggen dat de gemeente haar ambities niet meer kan halen. Binnen de gemeente zal elders duurzame energie worden opgewekt om in 2050 energie neutraal te kunnen zijn.

9. Verkeer (zw. 3, 4, 5, 9, 13, 19)

- 9.1 In haar zienswijze op de NRD heeft Rijkswaterstaat verzocht, expliciet te onderzoeken welke effecten de voorgestelde toenames aan woningen zal hebben op het hoofdverkeersnetwerk. Aan dit verzoek is in het ontwerp bestemmingsplan en de OER geen gevolg gegeven. Graag alsnog in beeld brengen wat de voorgenomen toename aan woningen in dit gebied voor gevolgen heeft op de verkeersafwikkeling op het hoofdverkeersnetwerk.

Alhoewel we maximaal inzetten op andere typen verplaatsingen dan met de auto, genereert de ontwikkeling van 2.300 of 3.000 woningen in de Noordoosthoek (NOH) van De Groote Wielen (DGW) extra autoverkeer. Het plan genereert conform de prognoses in 2030 ca.



12.870 mvt/etm (= motorvoertuigen per etmaal), uitgaande van 3.000 woningen, en ca. 9.590 mvt/etm bij 2.300 woningen. Dit is inzichtelijk gemaakt met het gemeentelijk verkeersmodel 's-Hertogenbosch, een verdere detaillering van het regionale verkeersmodel BBMA Noordoost-Brabant.

Kijkend naar de gevolgen op het hoofdwegennet, is vanuit De Grootte Wielen het meeste autoverkeer georiënteerd op het noorden (naar/van A2 richting Utrecht). Op etmaalniveau neemt het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling NOH op de toe- en afrit van/naar A2 richting Utrecht toe met ca. 1.700 motorvoertuigen (3.000 woningen) en ca. 1.400 motorvoertuigen (2.300 woningen). Voor de A2 richting Eindhoven is dat ca. 900 mvt/etm (3.000 woningen) en ca. 650 mvt/etm (2.300 woningen).

Bij de bovenstaande prognose wordt uitgegaan dat het verkeer met name wordt afgewikkeld via het huidige wegennet. Dat wil zeggen: Hustenweg-Blauwe Sluisweg-Bruistensingel. Indien nieuwe infrastructuur aan de orde is, waar nu nog niet op geanticipeerd kan worden (bijvoorbeeld een oostelijke ontsluiting), kan dit invloed hebben op de bovenstaande prognose.

De overige autoverplaatsingen betreffen verplaatsingen via het gemeentelijke wegennet (denk aan de Bossche binnenstad, het centrum van Rosmalen, wijkcentra, etc.) of naar de A59 naar/van richting Oss/Nijmegen.

Extra verkeer door bouwontwikkelingen: Vanwege de aanhoudende vraag naar woningen, ontstaan en zijn er meer woningbouwontwikkelingen. Binnen en buiten de gemeente 's-Hertogenbosch. De Noordoosthoek is er daar maar één van. Groot of klein, de totaalsom van al die ontwikkelingen is bepalend voor de gevolgen voor het totale wegennet.

Er lopen op dit moment drie verkeersprojecten die het doel hebben om de doorstroming van het wegennet te verbeteren. Ze hebben allemaal een duidelijke relatie met het totale mobiliteitssysteem op en rondom de A2. Hieronder staan ze vermeld.

MIRT-verkenning: Er is een MIRT-verkenning uitgevoerd naar de A2 tussen de knooppunten Deil en Vught, langs 's-Hertogenbosch. Het voorkeursalternatief (VKA) voorziet in een uitbreiding van de parallelrijbanen van de A2 bij 's-Hertogenbosch naar drie rijstroken, waar dit in de huidige situatie nog niet het geval is. Ook bevat het VKA een verbreding van de A2 tussen de knooppunten Empel en Deil naar 2x4 rijstroken. Daarmee wordt capaciteit toegevoegd aan de A2. Minister van IenW heeft op 3 oktober 2022 de structuurvisie ("de voorkeursbeslissing") voor dit traject vastgesteld, op basis van dit besluit kan de planuitwerkingsfase van start gaan.

Netwerkbreed gecoördineerd verkeersmanagement: Vanuit het Programma A2 Deil-Vught, waar ook de MIRT-verkenning deel van uitmaakt, worden ook voor de korte termijn maatregelen gerealiseerd om verlichting te bieden aan de verkeersproblemen op de A2 en bij de aansluitingen ervan. Een van deze quickwins is 'netwerkbreed gecoördineerd verkeersmanagement' (NGV). Binnen het quickwin-project NGV worden de verkeerssystemen van de betrokken wegbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies Gelderland en Noord-Brabant en gemeente 's-Hertogenbosch) aan elkaar gekoppeld. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om bij doorstromingsproblemen op de A2 al bij te sturen op het onderliggende wegennet en andersom. Hierdoor pakken de gezamenlijke wegbeheerders meer de regie over de verkeerssituatie met als doel de autonome mobiliteitsgroei op te vangen totdat de lange termijn oplossing (voorkeursbeslissing) is gerealiseerd. De systemen worden per wegbeheerder momenteel technisch geschikt gemaakt om te functioneren binnen NGV. De systemen zijn recentelijk operationeel gemaakt.

Maatregelenpakket bereikbaarheid oostelijke gemeentedelen: Tegelijkertijd wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch onderzoek gedaan naar de verbetering van de bereikbaarheid van de oostelijke gemeentedelen (Empel, De Grootte Wielen en Rosmalen). Binnen dit onderzoek is ook expliciet de relatie gelegd met de ontwikkeling van de Noordoosthoek en de uitbreidingsplannen van de A2. Dit onderzoek moet resulteren in een integraal



maatregelenpakket om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de oostelijke gemeentedelen te verbeteren. Dit bevat dus ook de ontsluitingsroute van/naar de A2. De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft in september 2021 reeds akkoord gegeven op een voorbereidingskrediet om dit onderzoek uit te gaan voeren. De verwachting is dat er eind 2023 duidelijkheid is over de te realiseren maatregelen.

Conclusie: In de onderzoeken streeft de gemeente samen met RWS en de provincie ernaar om de (bekende) toekomstige ontwikkelingen zo breed en zo goed mogelijk mee te nemen, zodat de uiteindelijke oplossingen ook het verkeer kunnen (blijven) verwerken. De projecten zullen individueel een verbetering opleveren met de verwachting dat door de projectresultaten samen een synergie ontstaat. Dat toetsen we in de lopende onderzoeken.

De projecten zullen zeker individueel bijdragen aan het verbeteren van de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennetwerk (A2/A59).

- 9.2 De Grote Wielen is nu al met het verkeer slecht bereikbaar. In het verkeersonderzoek ontbreekt een oplossing voor het kruispunt Bruistensingel - Empelseweg - Laaghemaal.

Er lopen al drie studies om de bereikbaarheid en doorstroming op het wegennet te verbeteren. De projecten hebben een duidelijke relatie met het totale mobiliteitssysteem op en rondom de A2, waartoe deze kruising ook behoort. Deze kruising heeft immers meerdere (toekomstige) verkeersstromen af te wikkelen. Het gaat om de MIRT-verkenning A2, Netwerk gecoördineerd verkeersmanagement en het vervolg van het Maatregelenpakket oostelijke gemeentedelen, waar duidelijk de relatie wordt gelegd met de NOH-ontwikkeling. De kruising Bruistensingel/Empelseweg/Laaghemaal valt daarom buiten de invloedssfeer van De Grote Wielen Noordoosthoek.

- 9.3 Het plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Op dit moment is de verkeersafwikkeling al niet goed. Uit het verkeersrapport blijkt dat het kantelpunt qua grootschalige infrastructuur ligt bij 2.300 woningen. Bouwen van meer woningen betekent grotere aanpassingen van het wegennet meer kosten en ruimtebeslag met zich meebrengt. Voor het Kruispunt De Blauwe Sluisweg - Het Hooghemaal wordt het kantelpunt al bij circa 1.500 woningen bereikt. Gelet op de verkeersproblemen kan het voorliggend plan niet gerealiseerd. Het betekent een onevenredige belasting voor het wegennet.

Alvorens woningbouwontwikkeling in de Grote Wielen Noordoosthoek gaat plaatsvinden, dient eerst onderzocht te worden welke verkeersstroomtoename deze ontwikkeling op dit traject gaat genereren en welk effect dit heeft op de verkeersafwikkeling van de Grote Wielen. Daar waar nodig zullen eerst maatregelen moeten worden genomen om een aanvaardbare verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Deze voorwaarde wordt aan de woningbouwontwikkeling verbonden. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 9 is op dit onderdeel gegrond.

- 9.4 In het plan is de oostelijke randweg niet opgenomen. Deze ontsluiting is belangrijk om de wijk te ontsluiten. Voorzien wordt dat de verkeersdruk op de Empelsehoefweg richting de Kruisstraat en de A59 zal toenemen. Dit is hinderlijk voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf van reclamant.

Zoals hierboven uitgelegd dient per woningbouwontwikkeling de verkeersstroomtoename die deze ontwikkeling veroorzaakt te worden onderzocht. Aan de hand van dit onderzoek wordt bezien of er knelpunten ontstaan op de bestaande infrastructuur en welke maatregelen er genomen moeten worden om de verkeersafwikkeling van de Grote Wielen aanvaardbaar te houden. Het is nog te vroeg om te concluderen dat voor de woningbouwontwikkeling een oostelijke randweg dient te worden aangelegd.

Wat duidelijk uit de modelprognoses naar voren komt, is dat de verplaatsingsbehoefte van het woongebied voornamelijk ligt richting in het westen naar de A2 en niet richting de Kruisstraat.



- 9.5 Ter bescherming van het milieu zal er ook gekeken moeten worden naar andere methoden van mobiliteit dan alleen autoverkeer.

Binnen de gemeente besteden we over de volledige breedte speciale aandacht aan het minimaliseren van het autogebruik en het autobezit. Dat doen we onder andere door stevig in te zetten op de fiets, deelmobiliteit, openbaar vervoer, flankerende automaatregelen in de stad, bewustwordings- en promotiecampagnes en een werkgeversaanpak. Ook binnen de planontwikkeling De Grootte Wielen Noordoosthoek staan duurzame en schone verplaatsingen hoog in het vaandel.

Allereerst is de stedenbouwkundige opzet van het plan zodanig ingestoken dat fietsen loont. Binnen het plan worden in alle windrichtingen snelle en comfortabele fietsverbindingen gerealiseerd die qua afstand significant korter zijn dan wanneer de auto wordt gebruikt. Zo is bijvoorbeeld het nieuwe wijkcentrum met de fiets makkelijker te bereiken dan met de auto. Deze fietsverbindingen sluiten aan op het bestaande fietsnetwerk, waardoor men verder kan fietsen naar bijvoorbeeld de Bossche binnenstad, sportvoorzieningen, de F59, het treinstation of de kern van Rosmalen.

Naast goede fietsverbindingen, realiseren we ook goede fietsparkeervoorzieningen. We houden daarbij de normen aan zoals die zijn vermeld in de vigerende parkeernota. Qua openbaar vervoer wordt de wijk De Grootte Wielen reeds bediend met een ov-verbinding ('s-Hertogenbosch-Rosmalen-De Grootte Wielen). Nieuwe bewoners kunnen dus gelijk hiervan gebruik maken. Binnen de vastgestelde 'OV-visie 's-Hertogenbosch' ligt de focus van deze busroute op snelheid en betrouwbaarheid. In het netwerk heeft de bus in de meeste gevallen prioriteit boven de auto, vaak in combinatie met een hogere maximumsnelheid (50 km/u), en daarom kent de bus een goede doorstroming.

De gekozen lijn levert wat langere loopafstanden op naar de haltevoorziening, maar daarmee is de busreistijd kort. Door de brede inzet van fietsinfrastructuur is de fiets een prima vervoersmiddel als voortransport. Bij de ontwikkeling van de NOH wordt verder doorgebouwd op deze ov-lijn en het is een volwaardig alternatief om te concurreren als voorwaardige optie in de dagelijkse verplaatsingskeuzes.

Voor wat betreft deelmobiliteit geldt de vastgestelde 'Aanpak deelmobiliteit'. Hierin streven we naar een volwaardig en zero-emissie deelmobiliteitssysteem dat door iedereen gebruikt kan worden. We zien daarin de deelfiets, deelscooter en deelauto als vervoersmiddel. Voor de NOH zetten we in op een gezonde mix van deel-vervoermiddelen en voldoende aanbod op diverse locaties.

Het aanbod stemmen we af op de behoeften van de gebruikersdoelgroepen. We zorgen ook voor goede communicatie naar de bewoners. Tot slot, voor wie om redenen geen gebruik kan maken van bovenstaande alternatieven, zetten we in op voldoende en adequate laadinfrastructuur. Ons beleid voor elektrisch rijden is in 2021 door het Expertisecentrum Regionale Aanpak Laadinfrastructuur bekroond met het Elektrisch Vervoer Award, regio Zuid, voor de wijze hoe we elektrisch vervoer stimuleren. Deze beleidslijn nemen we mee in de verdere planvorming van de Grootte Wielen Noordoosthoek.

In het plan wordt dan ook goed nagedacht over andere manieren van mobiliteit om het milieu en het verkeersnetwerk te ontzien.

10. Water en waterkwaliteit (zw. 5, 6, 17)

- 10.1 De leggerwatergangen zijn niet met een dubbelbestemming in de verbeelding opgenomen. Het verzoek om in bedoelde dubbelbestemming altijd een bouwverbod op te nemen voor bouwwerken als bedoeld in de samenvallende bestemming, in combinatie met een afwijkingsbevoegdheid. In zowel bedoelde bestemming als dubbelbestemming altijd een omgevingsvergunningplicht opnemen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.



De bestaande Hoefgraaf wordt afgekoppeld en omgelegd. Het beoogde traject voor de Hoefgraaf binnen het plangebied had in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Woongebied" met de aanduidingen 'attentiezone waterhuishouding' en 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen natuur netwerk brabant'

Ofschoon de bestemming "Woongebied" ook voorziet in waterlopen, wordt de A leggerwatergang in het ontwerp bestemmingsplan niet voldoende beschermd. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De verlegde Hoefgraaf komt gedeeltelijk buiten en gedeeltelijk binnen het plangebied te liggen. Voor het gedeelte van de nieuwe Hoefgraaf dat buiten het plangebied komt te liggen wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De nieuwe Hoefgraaf krijgt daarin de bestemming "Water" met de nodige beschermingsmaatregelen. Ook binnen het plangebied krijgt het traject van de nieuwe Hoefgraaf de bestemming "Water" met de aanduiding "ecologische verbindingzone". De obstakelvrije zone komt binnen de bestemming water vallen. Daarmee is de onderhoudszone langs de A waterlegger gewaarborgd. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 6 is op dit onderdeel gegrond.

- 10.2 Het verzoek om in de toelichting ook te verwijzen naar de Legger, Keur / waterschapsverordening en de bijbehorende beschermingszone te vermelden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de tekst: "Een belangrijk aandachtspunt is dat het oppervlaktewatervolume minimaal 1 op 1 dient te worden gecompenseerd. Het uiteindelijke resultaat mag geen negatieve invloed hebben op de werking van het watersysteem. Hiervoor is een watervergunning verplicht. De Keur / waterschapsverordening verplicht de aanvraag van een watervergunning voor werkzaamheden in of nabij een A-watergang. Tevens is een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte, gemeten uit de insteek aan beide zijden van een A-watergang, obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone, de beschermingszone, vrij te houden van alle obstakels."

De voorgestelde tekst is in de OER (toelichting) opgenomen.

- 10.3 Ook het verzoek om in de toelichting (gedeeltelijk) het volgende op te nemen: Parallel aan dit oppervlaktewater (de Hoefgraaf) is een ecologische verbindingzone (hierna: EVZ) en Natuurvriendelijke oever (hierna: NVO) als opgaven aangemerkt. Zoals bekend vinden hierover gesprekken plaats tussen de gemeente en het waterschap. Het verleggen van de Hoefgraaf binnen het plangebied, maakt het mogelijk om deze EVZ en NVO te realiseren. Het profiel van vrije ruimte is bedoeld om ruimte vrij te houden voor toekomstige ontwikkeling van de watergang, zoals deze EVZ en NVO. Het is daarom niet toegestaan om, zonder een watervergunning, werken te plaatsen in het profiel van vrije ruimte. Het doel van het verbod is het voorkomen van ingrepen die de opgaven voor EVZ en NVO ernstig belemmeren of onmogelijk maken.

Een vrijstelling is slechts van toepassing voor werken die eenvoudig te verwijderen of te verplaatsen zijn. Onder 'eenvoudig' wordt verstaan een constructie die met eenvoudige hulpmiddelen (gangbaar gereedschap) snel te verwijderen en bij schade te herstellen is. Bijvoorbeeld een klinkerverharding, afrastering, tuinhuisje of bankje welke niet duurzaam met de grond verbonden is d.m.v. fundamente. De keur, beleidsregels en legger zijn leidend voor watervergunningaanvragen en bepalen of initiatieven binnen het profiel van vrije ruimte kunnen plaatsvinden en of deze vergunbaar zijn.

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De voorgestelde tekst is in de OER (toelichting) verwerkt. Langs de Hoefgraaf is in het bestemmingsplan binnen door de bestemming 'Water' het profiel van vrije ruimte gewaarborgd. Dit onderdeel van de zienswijze biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 6 is op dit onderdeel gegrond.

- 10.4 De ecologische verbindingzone is planologisch onvoldoende beschermd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het Waterschap vraagt de te ontwikkelen ecologische



verbindingszones met voorkeur (als hoofdfunctie) regulier te bestemmen (bijv. Natuur – Ecologische verbindingzone). En eventuele andere, ongeschikte functies regelen door middel van functie- en of gebiedsaanduidingen.

Een andere optie voor gronden of wateren met een andere hoofdfunctie naast de ecologische verbindingzone (bijv. water of groen) kan de ecologische verbindingzone worden geregeld via een dubbelbestemming (bijv. Waarde – Ecologie).

Gelet op de doelstelling van een ecologische verbindingzone moet terughoudend met het toestaan van nevenactiviteiten en bouw mogelijkheden worden omgegaan. De voorkeur gaat uit om deze via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken, zodat per geval een nadere afweging kan plaatsvinden in hoeverre het functioneren van een ecologische verbindingzone hierdoor wordt / kan worden belemmerd. Het verzoek om deze ecologische verbindingzone te bestemmen in de verbeelding van het bestemmingsplan d.m.v. bovenstaand advies te hanteren.

Zoals onder 10.1 is overwogen, zijn in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende beschermingsmaatregelen voor de nieuwe A-leggerwatergang opgenomen en krijgt om die reden de bestemming "Water. Over de bestemming "Water" voor de nieuwe Hoefgraaf wordt in het bestemmingsplan de aanduiding "ecologische verbindingzone (evz) gelegd om ook de natuurwaarde te waarborgen. De gronden langs de waterloop krijgen de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming biedt voldoende beschermingsmaatregelen om ongewenste ontwikkelingen binnen de ecologische verbindingzone en beschermingszone langs het water te voorkomen. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 6 is op dit onderdeel gegrond.

- 10.5 Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000m² dient er een watervergunning aangevraagd te worden (beleidsregel 13, Keur). Voor het bepalen van de vergunningsvoorschriften en het uiteindelijk kunnen verkrijgen van een vergunning is een waterhuishoudkundig plan noodzakelijk. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem, de toe te passen methoden en eventuele aanpassingen van watergangen dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.

Dat bij een toename van verhard oppervlakte groter dan 10.000 m² er bij het waterschap een watervergunning aangevraagd moet worden is bekend. Echter de invulling van het plangebied is nog niet bekend. Voor het plangebied wordt ingevuld zal per deelgebied een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld dat vooraf aan het waterschap zal worden voorgelegd. Indien nodig zal een watervergunning bij het Waterschap worden aangevraagd. Bij de ontwikkeling van het woongebied is overigens de gemeentelijke verordening Bomen, Water en Groen van toepassing. Daarin staan regels hoe bij verharding met het hemelwater moet worden omgegaan.

Binnen het plangebied is een (deel van een) reserveringsgebied waterberging gesitueerd, zoals deze ook in de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven om deze aanduiding binnen het plangebied te verwijderen. Hierover hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Het betreffende reserveringsgebied is in 2005 opgenomen in de reconstructieplannen van de Provincie. In de jaren daarna is het waterschap verantwoordelijk geweest om volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) het watersysteem op reguliere basis door te rekenen o.b.v. de actuele situatie. Op basis van de NBW-toetsing in combinatie met de robuustheidsanalyse, is gebleken dat:

- o Voor de huidige situatie van ruimtegebruik en klimaat er geen waterbergingsopgave is,
- o ook voor het toekomstig ruimtegebruik er geen opgave wordt verwacht,
- o ook voor het toekomstig klimaat er geen opgave wordt verwacht.

Het gehele reserveringsgebied is bovendien van grotere omvang en grotendeels gesitueerd buiten de plangrens van DGW-Noordoosthoek. Aangezien het veranderende klimaat steeds intensievere en vaker voorkomende weersextremen met zich meebrengt - naast wateroverlast ook droogte - is het van belang om voldoende ruimte voor water te creëren in plaats van te verminderen. Om wateroverlast in het stedelijk gebied van gemeente 's-



Hertogenbosch te voorkomen is voldoende ruimte voor waterberging in de omgeving daarvan van groot belang. Afsproken is om in samenwerking met het waterschap, een (re)visie van het watersysteem in de bredere omgeving op te stellen, waarbij op strategisch niveau naast regionale wateroverlast ook de stedelijke wateropgave en droogte worden meegenomen. Hiermee wordt inzichtelijk waar de kansen en knelpunten liggen waarbij een 'robuust watersysteem' kan worden gerealiseerd met een daarbij passend ruimtegebruik.

Het reserveringsgebied waterberging is ruim 15 jaar geleden op deze locatie vastgesteld ter bescherming van wateroverlast in stedelijk gebied. In overleg met Waterschap Aa en Maas is getoetst of dit reserveringsgebied op deze locatie momenteel een functie heeft. Waterschap Aa en Maas geeft aan dat op deze locatie een waterbergingsgebied niet zinvol meer is. We zijn het eens met het Waterschap dat gezien de klimaatverandering er wel een wateropgave blijft, zowel ten aanzien van wateroverlast als het tegengaan van verdroging. Waterbergingsgebieden zijn daarvoor een mogelijke invulling, maar daarvoor kunnen mogelijk andere locaties een grotere bijdrage leveren aan de opgave. Hiervoor willen we samen met het Waterschap werken aan een klimaatrobuuste visie voor het oppervlaktewatersysteem waar dit plangebied deel van uitmaakt. We zullen in een volgend gezamenlijk Bestuurlijk Overleg Water een voorstel voorleggen voor een gezamenlijk uitwerking hiervan. De tekst van de OER is hiermee aangevuld.

- 10.6 De voorgestelde plannen kunnen, door de voorgenomen verstening en de toename aan oppervlaktewater die dit tot gevolg heeft, de goede waterkwaliteit van de Groote Wielenplas niet garanderen. De goede werking van de watermachine moet het uitgangspunt zijn. Voorgesteld wordt om een moeraszone (helofytenfilter) ten oosten van de Groote Wielen toe te voegen zodat de toename aan oppervlaktewater gedoseerd in de Groote Wielenplas kan stromen. Door de toename van woningen aan het water verwachten indieners meer vervuiling van de Groote Wielenplas.

Regenwater dat in de wijk valt, wordt zoveel mogelijk in de wijk verwerkt. Het regenwater zal plaatselijk infiltreren in de ondergrond. Dit heeft tot gevolg dat de realisatie van de nieuwe wijk geen noemenswaardige invloed heeft op de waterkwaliteit van de Centrale plas. Zo er een nieuwe helofytenfilter nodig is om een goede werking van de watermachine te kunnen garanderen zal deze binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek worden aangebracht. De regels in het bestemmingsplan laat het aanbrengen van een dergelijke voorziening toe.

11. Gezondheid (zw. 5, 19)

- 11.1 Er staat in de plannen niets over de gevolgen van de komst van de windturbines ten oosten van het plangebied opgenomen en wat deze voor effect hebben op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

De ontwikkeling van windturbines vormt geen onderdeel van het planvoornemen in het bestemmingsplan De Groote Wielen Noordoosthoek. Niettemin wordt hier toch een antwoord gegeven op de zienswijze. De polder tussen Oss en 's-Hertogenbosch, genaamd de Duurzame Polder, is door zowel de gemeenteraad van Oss als 's-Hertogenbosch aangewezen voor de opwek van grootschalige windenergie. De raden hebben daarbij uit voorzorg besloten dat een afstandsnorm van respectievelijk minimaal 2 km. (Oss) en minimaal 1 km. ('s-Hertogenbosch) moet worden gehanteerd vanaf de bebouwde kom tot de windturbines (en in 's-Hertogenbosch gerekend vanaf de grens van het in procedure zijnde bestemmingsplangebied "De Groote Wielen Noordoosthoek")

Op dit moment bevindt dit project zich in het begin van de ontwerpfase. Eind september en begin oktober zijn in dat kader een eerste reeks van bewonersavonden gehouden. Meer informatie over het project is te vinden op www.duurzamepolder.nl

Door de oplegging van de afstandsnormen, is in de Duurzame Polder een zoekgebied ontstaan waarbinnen de windturbines kunnen worden gerealiseerd. Het is echter nog niet bekend waar de turbines in dit zoekgebied precies komen te staan. Voor de uiteindelijke



besluitvorming over de windturbines zullen hiervoor nog de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en uiteraard zal daarbij moeten worden voldaan aan de dan geldende wettelijke regels en normen.

- 11.2 Het bestemmingsplan biedt ruimte om woningen te bouwen in het gebied tussen de wettelijke geurzonecontour en gezondheidskundige contour. In dat geval is het belangrijk dat u toekomstige bewoners hier goed over informeert, zodat zij een weloverwogen keuze kunnen maken en vóór het betrekken van een woning weten dat er sprake kan zijn van (vlagen van) landbouwgeur.

In de OER van het bestemmingsplan wordt, ten aanzien van geur, voldoende duidelijk dat er in de nabijheid van het plangebied veehouderijen aanwezig zijn. Hiermee is in voldoende mate voorzien in communicatie over de aanwezigheid van landbouwgeur.

- 11.3 Naar verwachting wordt de WHO-norm voor fijnstof in de komende jaren verlaagd, daar is In de beoordeling van de toekomstige situatie geen rekening mee gehouden. In de toekomstige situatie wordt een inschatting gemaakt van het schoner worden van het wegverkeer, maar het is de vraag hoe snel verduurzaming van het wegverkeer zich gaat ontwikkelen.

De GGD adviseert om luchtkwaliteit onderdeel uit te laten maken van de monitoring: nagaan hoe de situatie zich daadwerkelijk ontwikkelt richting 2030 en of er tegen die tijd aanvullende maatregelen gewenst zijn om de hoge ambities te kunnen waarmaken.

Als gemeente hebben we het schone luchtakkoord ondertekent. De brede doelstelling (oftewel afspraak die we met elkaar gemaakt hebben) is 50% gezondheidswinst in 2030 (ten opzichte van 2016) voor de gezondheidseffecten afkomstig van Nederlandse bronnen. Onderdeel van het schone luchtakkoord is monitoring voor de hele gemeente (waaronder voor het plangebied De Grote Wielen Noordoosthoek). Daarom hebben we besloten dit niet apart voor dit plangebied te regelen.

- 11.4 Omdat verkeer tal van stoffen emitteert en de WHO concludeert dat de gezondheidseffecten niet aan één enkele component zijn toe te schrijven, wordt in plaats van de specifieke waarden voor fijnstof en NOx vanuit gezondheid een afstandscriterium gehanteerd. Door afstand te houden tot de weg, wordt gezondheidsschade voorkomen, aangezien dit minder blootstelling aan het volledige mengsel tot gevolg heeft. Het advies is daarom bij de bouw een afstand aan te houden van tenminste 50 meter tussen een gevoelig object (inclusief woningen) en een drukke doorgaande weg (meer dan 10.000 motor-voertuigen per etmaal). De afstand geldt hierbij tot de eerstelijns bebouwing.

Met het ondertekenen van het schone luchtakkoord, wordt rekening gehouden met de gezondheid van onze inwoners. Het streven is om 50% gezondheidswinst te halen ten opzichte van 2016. De afspraken uit het schone lucht akkoord zullen worden nageleefd, hiermee dragen we positief bij aan de gezondheid van alle inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch, waaronder ook de toekomstige bewoners van de Grote Wielen. Het advies van GGD Nederland is ons bekend en luidt: "Niet binnen 300 meter van een snelweg gevoelige objecten (als woningen) bouwen onafhankelijk van de vraag of aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit wordt voldaan". Voor andere drukke doorgaande wegen wordt een afstand van 50 meter geadviseerd tussen weg en de eerste lijn van woonbebouwing. Een 'drukke verkeersweg' wordt hier gedefinieerd als een weg met meer dan 10.000 mvt/etmaal.

Vanwege de ecologische verbindingzone en aanwezige bedrijvigheid gelden beperkende bouwcontouren in het plangebied direct langs de Hustenweg en Empelsehoefweg. Deze contouren staan op de plankaart ingetekend. Hierdoor laat het bestemmingsplan de eerste woningen pas op tientallen meters afstand van de wegrand toe. Aan de westzijde van het plangebied, daar waar zich geen beperkende bouwcontouren bevinden, zal voor de positie van de eerste woningen – en daarmee afstand tot de weg - aansluiting worden gezocht bij de rooilijn van de recent gebouwde woningen in de aangrenzende woonwijk De Lanen. De



eerste lijnsbebouwing in woonwijk De Lanen bevindt zich op circa 50 meter afstand van de Hustenweg.

Ook leiden de bepalingen en beperkingen van de Wet geluidshinder – gelet op de berekende geluidsc contouren van het wegverkeer – automatisch tot een 'aan te houden' afstand van de weg die aansluit bij de adviesafstand van de GGD. Dit om voor de nieuwe woningen beneden de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB te blijven.

Kortom: de aanwezige EVZ, hindercontouren van bedrijven alsook het (moeten) voldoen aan de geldende normen voor geluid, zullen er toe leiden dat voor de woningen in de eerste lijn een voldoende afstand van de weg wordt aangehouden. Overigens toont het luchtonderzoek aan dat ter plaatse van de doorgaande weg de concentraties aan NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} - na ontwikkeling van het gehele plan - op minder dan de helft liggen van de wettelijke grenswaarden, hetgeen daardoor beoordeeld kan worden als een 'goede' kwaliteit van lucht. Deze kwaliteit van lucht zal (voor de stoffen NO₂ en PM₁₀) in 2030 afnemen tot nabij laatste richtwaarden van de WHO.

Hiermee zorgen we – in de balans van dringende woonontwikkeling alsook daarmee gepaarde bereikbaarheid en ontsluiting van deze woonwijk - voor een goede kwaliteit van lucht voor de bewoners van De Grootte Wielen.

12. Geluid (zw. 5, 8, 9, 19)

- 12.1 Er is in de plannen niets opgenomen over het tegengaan van geluids- of trillingsoverlast tijdens de bouw. Dit was wel verplicht bij de bouw van de woningen aan de Zonkade.

Geluidsoverlast en trillingshinder tijdens de bouw wordt niet in het bestemmingsplan geregeld maar in het Bouwbesluit. Om geluid -en trillingsoverlast te voorkomen zijn er in het Bouwbesluit 2012 regels opgenomen voor geluid en trillingen bij het (ver)bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. Aan deze voorwaarden moet tijdens de bouw worden voldaan, in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag ontheffing verlenen, al dan niet onder voorwaarden.

- 12.2 Omdat water veel geluid draagt wordt geluidsoverlast verwacht van de bouwontwikkelingen aan de andere kant van de Grootte Wielenplas. Om geluidsoverlast tegen te gaan wordt voorgesteld om rondom de plas groen aan te leggen en geen bebouwing.

Zoals onder 11.1 staat aangegeven wordt geluidsoverlast die ontstaat tijdens bouwontwikkelingen niet in het bestemmingsplan geregeld maar in het Bouwbesluit. Verder wordt in het voorgenomen woongebied primair gewoond. Dus als het woongebied geluidshinder met zich meebrengt betreft dit geluidshinder die gerelateerd is aan het gebruik wonen. Dit is gangbaar in een woonwijk en zal dan ook niet tot een onaanvaardbaar niveau aan geluidshinder leiden.

- 12.3 Door het aanleggen van een nieuw strand wordt ook van daaruit (geluids)overlast verwacht.

Van een openbaar park of stadsstrand wordt in de regel geen hinder verwacht die significant effect zal hebben op het omliggende woongebied. Het is dan ook niet nodig deze toelaatbare functie akoestisch te onderzoeken.

Het bestemmingsplan laat op deze locatie kleine tot middelgrote evenementen met een minimale frequentie toe. Het betreft hier incidentele evenementen, kortdurend van aard, die slechts een paar keer per jaar (maximaal 4 keer per jaar) in verschillende vormen mogen plaatsvinden. De geluidsnormen zijn in de regels vastgelegd. Omdat de middelgrote evenementen slechts een beperkt aantal keer in het jaar mogen plaatsvinden, hebben deze geen noemenswaardig effect op de leefomgeving. Onacceptabele hinder wordt - mede door het vergunningsstelsel voor evenementen (conform het Apv) en controle daarop - niet verwacht.

- 12.4 De GGD denkt in de ontwerpfase graag mee over mogelijkheden om woningen en gebouwen zo gunstig mogelijk te positioneren en uit te voeren. Vanuit gezondheid verdient het treffen van maatregelen aan de bron de voorkeur, gevolgd door maatregelen in de overdracht. De GGD adviseert om toekomstige bewoners ook goed over de geluidsbelasting te informeren, zodat zij een weloverwogen keuze kunnen maken en vóór het betrekken van een woning weten dat er sprake kan zijn van geluidsbelasting.

Uit de onderliggende onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied in beginsel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan laat niet zonder meer positionering van woningen toe die de gezondheid van de bewoners kan schaden.

In artikel 11 "Algemene bouwregels" onder b van het ontwerp bestemmingsplan was het volgende opgenomen:

- a. een omgevingsvergunning voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) dat betrekking heeft op [geluidsgevoelige gebouwen en terreinen](#) wordt niet eerder verleend dan met akoestisch onderzoek de [geluidbelasting op de gevel](#) is aangetoond en wordt voldaan aan de criteria conform onderstaande tabel:

Geluidbelasting	Criteria
< 49 dB	Geen
49 dB - 53 dB	indien mogelijk moet de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming worden vergroot;
	indien mogelijk moeten bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere wegdektypen) getroffen worden;
	indien mogelijk moeten overdrachtsmaatregelen worden getroffen;
	het stedenbouwkundig ontwerp dient zodanig vorm te worden gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
	in ieder geval bij woningen/appartementen dient de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger;
	de woning dient tenminste één geluidluwe gevel te bezitten;
	bij een aanvraag om bouwvergunning dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit waarbij voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting indien daar sprake van is.
54 dB - 63 dB	alle criteria zoals hierboven genoemd;
	bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde (gevel met een geluidsbelasting kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde Wgh) te worden gesitueerd; bij éénsgezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde;

Deze regel is in het vastgesteld bestemmingsplan direct onder de bestemming "Woongebied" gevoegd. Omdat aan bouwen van geluidsgevoelige gebouwen in een zone met een geluidsbelasting op de gevel van minder dan 49 dB geen criteria worden gesteld, is deze regel komen te vervallen. In het vastgestelde bestemmingsplan is ten aanzien van



mogelijke geluidshinder in artikel 9.2 onder "bouwen" lid "a algemeen" het volgende geregeld:

Bouwen	Voorwaarden
a. algemeen	<p>1. Een bestemmingsplanactiviteitvergunning voor een bouwplan dat betrekking heeft op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt niet eerder verleend dan nadat met een akoestisch onderzoek voor de geluidbelasting op de gevel (niet zijnde een dove gevel), is aangetoond dat deze niet meer bedraagt dan 63 dB en is aangetoond en wordt voldaan aan de volgende criteria:</p> <p>a. bij een geluidsbelasting op de gevel van 49 dB - 53 dB:</p> <ul style="list-style-type: none">- de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming niet kan worden vergroot zodat de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner dan 49 dB bedraagt;- dat er geen bronmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB ;- dat er geen overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB;- het stedenbouwkundig ontwerp zodanig vorm is gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;- bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) voldoet aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger;- de woning tenminste één geluidluwe gevel te bezit;- bij de aanvraag om bouwvergunning een bouwakoestisch onderzoek is gevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit, waarbij, indien daar sprake van is, voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting; <p>b. bij een geluidsbelasting op de gevel van 54 dB - 63 dB:</p> <ul style="list-style-type: none">- alle criteria onder a. en- bij appartementen en gelijkvloerse woningen minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde is gesitueerd;- bij éénsgewoning minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde is gesitueerd;

Dit artikel regelt dat binnen een zone met onevenredige geluidsbelasting niet zonder meer geluidsgevoelige objecten als woningen kunnen worden gepositioneerd. Als er binnen deze zones geluidsgevoelige objecten worden gebouwd moeten er geluidsreducerende maatregelen moeten worden getroffen. Er zal dan ook geen sprake zijn onevenredige gezondheidssituaties waarover toekomstige bewoners geïnformeerd moeten worden.

Afgezien van de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd, biedt dit onderdeel geen grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

13. Beleidskaders (zw. 5)

De Beleidskaders werken thema's over energiebesparing, opwekking groene energie, waterbeheer en recreatie nog maar weinig uit.

Het betreft hier een Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader dat later, in overleg met verschillende belanghebbende partijen, door het college met omgevingsvergunningen verder wordt ingevuld. Daarin worden ook de genoemde thema's nader uitgewerkt.



14. Privacy (zw. 9)

- 14.1 Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in hoogbouw. Deze voorgenomen ontwikkelingen vormen een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy.

Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan en de kaders beleidsregels ruimtelijke kwaliteit geven inderdaad de mogelijkheid van appartementsgebouwen langs de Grote Wielenplas op het Schiereiland. In de kaders is enkel aangegeven dat dit plaats kan vinden in het eerste bouwblokken op het schiereiland (rondom het voorgenomen strandpark). Zoals hierboven onder 5.1 is overwogen wordt het begrip hoogbouw, de locatie van de voorgenomen hoogbouw en de maximale hoogte van de hoogbouw beter in het bestemmingsplan opgenomen.

Of van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt en op welke locaties dient nog nader uitgewerkt te worden. Derhalve kan nu nog geen uitspraak gedaan worden in hoeverre privacy van omwonenden wordt aangetast. Wel wordt opgemerkt de locatie waar mogelijk hoogbouw wordt gerealiseerd circa 160 meter van de bestaande woningen ligt. Deze afstand is dusdanig groot, dat zeker kan worden gesteld dat de geplande hoogbouw de privacy voor bestaande woningen aan de overkant niet onaanvaardbaar zal aantasten.

15. Provinciale Interim omgevingsverordening (IOV) (zw. 14)

- 15.1 Herbegrenzing werkingsgebieden. In artikel 5.3 van de IOV zijn de voorwaarden voor een grenswijziging op verzoek opgenomen. Een toetsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.3 van de IOV, met name lid 1 a tot en met c en leden 2 en 3, is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontbreken van een dergelijke afweging achten wij strijdig met artikel 5.3 van de IOV.

In het plangebied liggen ingevolge de IOV enkele werkingsgebieden waarvan de begrenzings gewijzigd moeten worden om het woongebied te kunnen ontwikkelen. Deze wijzigingen betreffen de grenzen van de werkingsgebieden 'Natuur Netwerk Brabant (NNB)', 'behoud en herstel watersystemen' en 'Attentiezone Waterhuishouding'.

Artikel 5.3 lid 1 IOV geeft aan dat de Gedeputeerde Staten van de provincie bevoegd zijn de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als:

- a. dit nodig is voor een doelmatige uitvoering;*
- b. de wijziging bijdraagt aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;*
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;*
- d. er sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;*
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.*

Bovendien wordt voor een wijziging van de grenzen van een NNB verlangd dat de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren en de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het NNB worden behouden of versterkt (artikel 5.3 lid 2. Aan een wijziging van de attentiezone wordt de voorwaarde gesteld dat dit geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse Artikel 5.3 lid 3.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de nodige wijzigingen van deze werkingsgebieden aangeduid. Echter het ontbreekt in het ontwerp OER aan een goede onderbouwing waaruit blijkt of de nodige wijzigingen kunnen voldoen aan de voorwaarden die de IOV in artikel 5.3 aan een wijziging verbindt. Dit onderdeel deel van de zienswijze is gegrond. Het OER is aangevuld met een nadere aanvulling waaruit blijkt dat de nodige wijzigingen voldoen aan gestelde voorwaarden

De gemeente verzoekt bovendien de provincie om herbegrenzing van het reserveringsgebied waterberging wat voor een deel ligt op de locatie van het huidige plangebied. Er zijn geen gevolgen voor het belang wat gediend zou worden met het reserveringsgebied. Dit is samen met Waterschap Aa en Maas getoetst. Daaruit blijkt dat er:



- voor de huidige situatie van ruimtegebruik en klimaat er geen waterbergingsopgave is;
- ook voor het toekomstig ruimtegebruik er geen opgave wordt verwacht;
- ook voor het toekomstig klimaat er geen opgave wordt verwacht.

Het gehele reserveringsgebied is bovendien van grotere omvang en grotendeels gesitueerd buiten de plangrens van het bestemmingsplan De Grootte Wielen Noordoosthoek. Het verzoek betreft een verkleining van de begrenzing van het totale reserveringsgebied waterberging; het laten vervallen van het deel wat nu in het plangebied ligt.

- 15.2 Natuur netwerk Brabant (Nee, tenzij) In bijlage 9 bij de toelichting: "verkennend natuuronderzoek De Grootte Wielen" is in de conclusie opgenomen dat een nadere uitwerking van de Nee, tenzij-toets noodzakelijk is. Een dergelijke toets is echter niet opgenomen in het plan. Onduidelijk is hoe kan worden voldaan aan de voorwaarden van dit Nee tenzij-principe zoals opgenomen in artikel 3.19 van de IOV. Het ontbreken van een dergelijke verantwoording aan het provinciale beleid achten wij strijdig met de IOV.

Binnen het werkingsgebied NNB geldt paragraaf 3.2.3 van de IOV. Een bestemmingsplan dat van toepassing is op het NNB dient tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarde en kenmerken te strekken. Ingevolge artikel 3.17 van de IOV kan een bestemmingsplan een ontwikkeling slechts toelaten binnen dit werkingsgebied als onder andere is voldaan aan het nee, tenzij-principe conform artikel 3.19 van de IOV. Hieraan wordt voldaan als:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;*
- b. er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant;*
- c. er geen andere oplossingen voorhanden zijn die de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant voorkomen;*
- d. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt;*
- e. er bij het verlies van [ecologische waarden en kenmerken](#) wordt voldaan aan [Artikel 3.22 Compensatie](#);*
- f. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.*

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De "Nee, tenzij-toets" is naar aanleiding van deze zienswijze opgesteld en opgenomen in bijlage 14 van het vastgesteld bestemmingsplan. De uitwerking van de nee tenzij-principe is gedeeltelijk vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan. Het overige deel en de compensatie ex artikel 3.22 IOV j.o. 3.23 IOV wordt planologisch juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Natuurzone De Grootte Wielen Noordoosthoek", dat separaat aan de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan, in procedure is gebracht. Hiermee wordt alsnog voldaan aan artikel 3.19 van het IOV.

- 15.3 Er is geen borging van de kwalitatieve verplichting in het plan opgenomen. Artikel 12 lid d in het bestemmingsplan biedt onvoldoende juridische zekerheid dat aan artikel 3.9 van de IOV. Omvang en wijze van de kwaliteitsverbetering ontbreekt zoals opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

Het plangebied ligt volgens de IOV in het Landelijk gebied. Ingevolge artikel 3.9 van de IOV gaat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied, gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan dient de verbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. Als dit niet mogelijk is, dient een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te zijn verzekerd. Over de besteding van dat fonds wordt periodiek verslag gedaan in het RRO.

Artikel 12 lid d in het ontwerp bestemmingsplan luidde:

"Artikel 12 Algemene aanleg- en gebruiksegels
(....)



d. voor het totale plangebied is een investering gedaan door de gemeente 's-Hertogenbosch ter grootte van 1% van de totale gronduitgifte ten behoeve van de kwaliteitsverbetering Landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied.”

Dit lid biedt inderdaad geen juridische zekerheid dat aan de kwaliteitsbijdrage zal worden voldaan. De kwaliteitsbijdrage zal, daar waar kan, beter financieel, juridisch en feitelijk in het bestemmingsplan worden gewaarborgd. Daar waar het niet kan zal op grond van artikel 3.19 lid 4 een passende financiële bijdrage in een landschapsfond worden verzekerd. De OER, de regels en de verbeelding zullen hierop worden aangepast. Bovendien hebben we het bestemmingsplan Natuurzone De Grootte Wielen Noordoosthoek in procedure gebracht waarin de benodigde kwaliteitsbijdrage die buiten het plangebied wordt gerealiseerd in wordt gewaarborgd. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 14 is op dit onderdeel gegrond.

- 15.4 In het plan is geen passende bestemming Natuur voor de NNB-ecologische verbindingzone opgenomen. Er is in het plan geen zekerheid dat zal worden voldaan aan de vereiste maatvoering van de EVZ/NNB/ kwaliteitsverbetering. Natuurcompensatie dient in het plan geregeld te zijn.

In het ontwerp bestemmingsplan is aan het gebied, waarop het NNB kan worden toegevoegd, de bestemming “Woongebied” met de aanduiding “overige zone -ecologische verbindingzone” neergelegd. Ter plaatse van deze aanduiding is naast de andere(stedelijke) functies als genoemd in artikel 8.1 ook een ecologische verbindingzone toegestaan. De regels sluiten stedelijke ontwikkelingen en of -gebruik binnen deze zone niet uit. Al hierom is de zienswijze gegrond.

Onder lid 8.4.2 “Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met omgevingsvergunning” staat dat de bouwactiviteiten niet in strijd mag zijn “met de gronden die gereserveerd zijn voor de ecologische verbindingzone binnen de aanduiding ‘overige zone – ecologische verbindingzone’. Deze gronden zijn gereserveerd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingzone. Indien, na ontwikkeling van de ecologische verbindingzone, gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingzone mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1.” Nog afgezien van het feit dat artikel 8.1 deze binnen het NNB ongewenste ontwikkelingen al niet uitsluit, laat dit lid deze ook toe “zo deze niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbinding” laten de regels ontwikkelingen. Dit betekent dat nadat herbegrenzing heeft plaatsgevonden binnen de aanduiding NNB alsnog ongewenste ontwikkelingen zijn toegestaan. Dit gedeelte van de zienswijze is gegrond. De gronden in het plangebied die aan het NNB kunnen worden toegevoegd, ter compensatie van de gronden waar het NNB ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling dient te worden verwijderd, krijgen de bestemming ‘Natuur’ met de juiste maatvoering. Daar waar de NNB buiten het plangebied komt te liggen, hebben we een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht waarin deze gronden de bestemmingen ‘Natuur’ en ‘Water’ met de aanduiding “ecologische verbindingzone” krijgen. Dit onderdeel van de zienswijze biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 14 is op dit onderdeel gegrond.

Separaat aan dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Natuurzone De Grootte Wielen Noordoosthoek” in procedure gebracht. Hierin worden de werkingsgebieden NNB, “behoud en herstel van watersystemen” en “attentiezone waterhuishouding” dat buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan planologisch juridisch gewaarborgd.

- 15.5 Verzocht wordt om de aanduidingen "overige - behoud en herstel watersystemen" en "attentiezone waterhuishouding" op en rondom de nieuwe waterloop op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding alleen op de locatie waar de Hoefgraaf zal worden omgelegd, de aanduiding “overige zone toe te voegen attentiezone



waterhuishouding" neergelegd. Het verzoek van de provincie is om deze ook op de gronden rondom de nieuwe waterloop (EVZ) te leggen. De aanduiding "overige zone – behoud en herstel watersystemen" ontbreekt. De aanduiding is zoals verzocht op de verbeelding van dit plan als in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijzen 14 is op dit onderdeel gegrond

- 15.6 De waterbelangen die nagestreefd worden in artikel 3.26 en 3.27 IOV zijn niet in het ontwerp bestemmingsplan geborgd. Als oplossing wordt aangedragen de EVZ de bestemming Natuur te geven.

Een bestemmingsplan dat van toepassing is op 'Attentiezone waterhuishouding' strekt ingevolge artikel 3.26 tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen NNB. Artikel 3.27 van de IOV geeft aan dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op 'Behoud en herstel van Watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van het Watersystemen strekt. Zoals hierboven overwogen bieden de regels in het ontwerp bestemmingsplan geen adequate bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen binnen deze aanduidingen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Zoals aangegeven onder 10.1 zal het traject van de nieuwe Hoefgraaf de bestemming 'Water' met de nodige beschermingsmaatregelen krijgen. Langs de nieuwe Hoefgraaf wordt een EVZ aangelegd. Deze gronden krijgen de bestemming 'Natuur'. In de aan deze bestemming verbonden regels zullen ongewenste ontwikkelingen binnen de aanduidingen 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Behoud en herstel van Watersystemen' uit. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 14 is op dit onderdeel gegrond.

16. Milieuhindercirkels (zw. 13)

- 16.1 In het plan is milieutechnisch niet goed rekening gehouden met het melkveehoudersbedrijf op het adres Empelsehoefweg 8. Hindercirkels geur en geluid zijn groter.

In de zienswijze wordt gesproken over 380 melkkoeien. Dit genoemde aantal is niet in overeenstemming met het vergunde aantal, namelijk 340 melkkoeien en 267 stuks jongvee. Binnen het agrarisch bedrijf is geen mestvergistingsinstallatie vergund. Er ligt een aanvraag van 18 september 2020. Voor de benodigde omgevingsvergunning is enkel een OBM (omgevingsvergunning beperkte milieutoets) verleend. Dit is een pre-toets enkel op het aspect veiligheid. De benodigde omgevingsvergunning is dus wel aangevraagd, maar niet verleend, derhalve is een mestvergistingsinstallatie in de planvorming niet mee beschouwd. De vergunningsplichtige mestvergister kan op de aangevraagde locatie worden vergund. De gekoppelde hindercontour van dergelijke installatie is 100 meter. Gemeten vanaf de aangevraagde locatie binnen het bedrijf raakt de contour van 100 meter van de mestvergister het plangebied niet. Een vergunde situatie van de mestvergister zal daarmee geen belemmering opleveren voor het plan. Terecht wordt opgemerkt dat het bedrijf een 'intensieve veehouderij' betreft. Het bedrijf is dan ook niet grondgebonden. De melkkoeien en jongvee worden permanent op stal gehouden. De weidegang die wordt aangehaald is niet van toepassing. Genoemde maximale geurbelasting van 6,4 ou/m³ heeft betrekking op het bedrijf aan de Hustenweg 8 en niet van het bedrijf aan de Empelsehoefweg 8. Dit treft daarom voor de gegeven locatie geen doel.

De maximale geurbelasting van het bedrijf van de Empelsehoefweg 8 op de grens van het plangebied is 1,8 ou/m³, daarmee wordt voldaan aan de belangrijke grens van 5 ou/m³ conform het gemeentelijk geurbeleid. Met de omgekeerde werking is de belasting op de rand van het plangebied bepaald op 4,5 ou/m³, daarmee wordt nog steeds aan de aangegeven norm van 5 ou/m³ voldaan. Daarbij heeft gemeente 's-Hertogenbosch een andere vaste afstand vastgelegd tussen agrarische bedrijven, c.q. veehouderijen en geurgevoelige objecten, Voor dit soort activiteiten, namelijk rundveehouderijen is deze 50 meter tot woningen in de bebouwde kom (hier het geval). Deze relevante contour ontbreekt inderdaad op de plankaart. Binnen een afstand van 50 meter gemeten vanaf het bouwblok mogen zich inderdaad geen gevoelige objecten bevinden of worden opgericht. De genoemde contour



voor het aspect geluid is (op basis van de VNG-handreiking 'bedrijven & milieuzonering' voor bedrijven voor het houden en fokken van rundvee geen 100 of 50 meter, maar 30 meter. Deze contour voor het aspect geluid valt binnen de maatgevende contour van 50 meter voor geur en heeft daarom geen toegevoegde waarde op de plankaart. De plankaart zal worden voorzien van de juiste contour voor het aspect geur (vaste afstand) van 50 meter vanaf het bouwblok. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 13 is op dit onderdeel gegrond

17. Juridische haalbaarheid van het plan (zw. 12, 16)

17.1 Er moet een maximaal aantal woningen worden opgenomen in het BP. Onderzoeken gaan namelijk tot maximaal 3000 en dit is nergens beschermt in het bestemmingsplan.

De onderzoeken gaan inderdaad uit van maximaal 3.000 woning in het plangebied. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zullen zijn als er meer woningen worden gebouwd. In de regels wordt geen maximaal aantal woningen genoemd. De zienswijze is gegrond. Om te voorkomen dat er meer woningen worden gebouwd dan ruimtelijk aanvaardbaar in het plangebied, dient er een maximaal aantal woningen in de regels te worden opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 12 is op dit onderdeel gegrond.

17.2 De bouwontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden na een binnenplanse afwijking. De binnenplanse afwijking kan echter hiervoor niet worden gebruikt omdat deze volgens de wet alleen voor ondergeschikte afwijkingen kan worden gebruikt.

Ingevolge artikel 3.6 lid c Wro kunnen in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen. Gelet echter op de toelichting van dit artikel kan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid alleen maar worden gebruikt voor kleine (ondergeschikte) wijzigingen die een moment van overweging nodig hebben. De uitwerking van een woongebied voldoet niet aan deze kleinschalige wijzigingen. De zienswijze is gegrond. De regels zullen worden aangepast waardoor voor het uitvoeren van activiteiten in het plangebied een omgevingsvergunning is verplicht. Dit onderdeel van de zienswijze biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 16 is op dit onderdeel gegrond.

17.3 De voorwaarden verbonden aan de binnenplanse afwijkingen bieden onvoldoende rechtszekerheid. Uitwerking van het plangebied via beleidsregels ruimtelijke kwaliteit brengt met zich mee dat deze niet binnen de kaders van een bestemmingsplanprocedure plaatsvindt. Hierdoor hebben belanghebbenden geen rechtsmiddelen om tegen de plannen te ageren.

Voor het woongebied de Noordoosthoek van de Groote Wielen wordt op grond van de Crisis en Herstelwet een bestemmingsplan verbrede reikwijdte opgesteld. De gemeente wil daarmee experimenteren met de mogelijkheden die artikel 7c lid 6 van de BuChw biedt om tot een adequate invulling van het plangebied te komen. Daarbij wil de gemeente ter invulling van het plangebied gebruik maken van door het college nog op te stellen beleidsregels. In de planregels wil de gemeente daarvoor open normen stellen.

Ingevolge artikel 7c zesde lid BuChw kunnen in het bestemmingsplan tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders. De beleidsregels mogen open normen bevatten die in de beleidsregels nader kunnen worden uitgelegd. Een verwijzing naar de beleidsregels is verwerkt in artikel 8.4.2 van het ontwerp bestemmingsplan.

Artikel 8.4.2 in het ontwerp bestemmingsplan luidt:

8.4.2 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijking van het bepaalde in lid [8.4.1](#) en het bouwen of veranderen van bouwwerken toestaan binnen de bestemming



'Woongebied' voor zover het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
a. hoofdgebouwen	1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt voldaan aan de maatvoering zoals opgenomen in de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit voor de betreffende gronden;

Tijdens en na de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraken gedaan over het gebruik van deze mogelijkheid. Daarin geeft de Afdeling aan dat het werken met open normen en beleidsregels bij bestemmingsplannen op zichzelf niet in strijd is met het recht. Echter ten behoeve van de rechtszekerheid, dienen de betreffende open normen in de planregels voldoende concreet en objectief te zijn begrensd. In de planregels wordt geen concrete objectieve grenzen aan de open norm gesteld. Daarmee is de rechtszekerheid niet gewaarborgd en is in zoverre de zienswijze gegrond. In de planregels dient de open norm voldoende objectief en concreet te worden begrensd. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 16 is op dit onderdeel gegrond

- 17.4 Het gebruik binnen de bestemming wonen is te breed. De maatschappelijke functies die de bestemming toelaat zijn niet goed onderbouwd. Het is niet duidelijk of de voorwaarde 'ten behoeve van het voorzieningsgebied van onderhavig plangebied' alleen geldt voor het buurtcentrum, of ook voor het educatief voorzieningencluster en eerstelijnszorg. Ook is het onduidelijk wat moet worden verstaan onder het 'voorzieningsgebied van onderhavig plangebied'. Is er in het plangebied een nader afgebakend voorzieningsgebied voorzien, of wordt wellicht bedoeld op voorzieningen die zich richten op het plangebied? Bovendien geldt dat deze planregel niet valt te handhaven.

Om een goed functionerend woongebied te hebben zijn maatschappelijke voorzieningen in het plangebied nodig. Zo zal de wijk een onderwijsbehoefte generen die ligt tussen de 11.000 (bij 2.300 woningen) en 15.000 BVO (bij 3.000 woningen). Inclusief parkeren en buitenterrein gaat het om een totaal terreinoppervlakte dat ligt tussen de 20.000 m² (bij 2.300 woningen) en 25.500 m² bij 3.000 woningen). Een combinatie van educatieve voorzieningen met kleinere wijkvoorzieningen is voorstelbaar. Gelet op de effecten die dergelijke voorzieningen op de omgeving kunnen hebben is het wenselijk dat hier in het bestemmingsplan randvoorwaarden worden gesteld. Alvorens een omgevingsvergunning aan de bouw van dergelijke voorzieningen wordt verleend, dient aan deze randvoorwaarden (milieu en parkeren) te worden voldaan. Die voorzieningen die niet nodig zijn in de woonwijk, omdat deze, onder andere, in de nabijheid (centraal) al worden vervuld, zullen in de regels worden uitgesloten.

De voorwaarde: 'ten behoeve van het voorzieningsgebied van onderhavig plangebied' komt te vervallen. In de regels zal worden beschreven dat alleen educatieve voorzieningen (met een BVO van maximaal 25.500m²), eerstelijnszorg voorzieningen (met een maximale gebruiksoppervlakte van 500m² en buurtcentra in het plangebied zijn toegestaan. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 16 is op dit onderdeel gegrond.

- 17.5 Het niet opnemen van de maatvoering van toekomstige hoofdgebouwen is in strijd met de rechtszekerheid. Voor bepaalde aspecten kan naar beleidsregels worden verwezen, maar niet voor de volledige normstelling. Deze regels dienen bij uitstek in een appellabel bestemmingsplan te worden neergelegd.

Zoals onder punt 17.3 als is overwogen is het opnemen van open normen in planregels, die uiteindelijk in beleidsregels worden uitgelegd, niet in strijd met de wet, omdat artikel 3.1.2 lid 2 Bro en artikel 7c lid 6 BuChw deze mogelijkheid toelaat. Deze open normen dienen vanwege de rechtszekerheid dan wel concreet en objectief te zijn begrensd. Concrete objectieve normen die op voorhand bekend zijn, dienen in de planregels en niet in



beleidsregels te worden verwerkt. Op grond van de conclusie onder punt 17.3 worden de regels al aangepast. Daarbij zullen ook die normen die al concreet en objectief vaststaan in de planregels worden verwerkt. Dit onderdeel van de zienswijze biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 12 is op dit onderdeel gegrond.

- 17.6 De definitie '(zorg- en flex)woningen' in artikel 8.1 is door het gebruik van de haakjes onduidelijk.

De term flexwoningen is uit het bestemmingsplan gehaald. Deze worden beschouwd als normale woningen die niet op locatie wordt gebouwd maar elders. Ze kunnen makkelijker en sneller worden geplaatst en verplaatst. Ze moeten (qua bouwbesluit en welstand voldoen aan dezelfde eisen als normale woningen. Omdat flexwoningen niet anders worden beoordeeld dan traditionele woningen is term flexwoningen komen te vervallen.

- 17.7 Een van de functies die niet aan een melding of vergunning is gekoppeld, betreft kennelijk het realiseren van bijzondere woonvoorzieningen. Immers, die functie is niet opgenomen in de tabel in artikel 8.2.1. Het is niet navolgbaar waarom deze gebruiksvorm niet aan nadere voorwaarden of een meldings- c.q. vergunningplicht is gekoppeld, en vrijwel al het andere gebruik wel.

Volgens artikel 1.13 van de Begripsbepalingen in het bestemmingsplan betreft een 'bijzondere woonvoorziening': "een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden". Dit begrip is in de regels opgenomen om voor de zorg aangepaste erfbebouwing bij woningen voor zorgbehoevende mogelijk te maken. Echter het begrip is niet meer actueel omdat dit al anderszins in het bestemmingsplan is geregeld (bijgebouwen regeling in combinatie met toestaan mantelzorg. Het begrip "bijzondere woonvoorzieningen" komt te vervallen. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 16 is op dit onderdeel gegrond

- 17.8 De in het plan opgenomen 'omgevingswaarden', hoewel staat vermeld dat het deels gaat om resultaatsverplichtingen, vormen in feite geen enkele garantie voor het daadwerkelijk behalen van resultaat. Na uitgifte van het plangebied heeft het college het helemaal niet meer in eigen hand om alsnog de omgevingswaarden te realiseren.

Omgevingswaarden in het bestemmingsplan heeft geen rechtsgevolgen voor particulieren. Zoals onder 3.2 al overwogen hebben de omgevingswaarden ook geen juridische basis. Om die reden komen ze te vervallen. De ambities worden, daar waar kan, op een andere manier in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit onderdeel biedt grond om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Zienswijze 16 is op dit onderdeel gegrond.

18. Actualisatie bestemmingsplan watertuinen (zw. 8)

- 18.1 Verzoek om ook meteen bestemmingsplan de Watertuinen in het plan mee te nemen en de maatschappelijke bestemming, bruggetjes en reststroken te herbenoemen.

De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen relatie tussen de te herbenoemen maatschappelijke bestemming, bruggetjes en reststroken in het bestemmingsplan dat over de Watertuinen ligt, en het bestemmingplan De Grote Wielen Noordoosthoek. Daarom is er dan ook geen noodzaak om dit deel in het plangebied op te nemen. Als er een noodzaak is om het bestemmingsplan dat over de Watertuinen ligt te actualiseren, dan zal dat plaatsvinden in een afzonderlijk plan.

V. Conclusie

Zienswijze 20 is niet ontvankelijk. De zienswijzen 1, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 zijn gegrond, de overige zienswijzen zijn ongegrond.

Gelet op de inhoud van deze ingediende zienswijzen is het nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'De Grote Wielen Noordoosthoek'. Bovendien is op grond van zienswijzen 6 en 14 een bestemmingsplan de aanleg van het NNB en de verlegde Hoefgraaf voor een deel van de kwaliteitsverbetering buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan Natuurzone "De Grote Wielen Noordoosthoek in procedure gebracht.



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Woningbouwontwikkeling De Groote Wielen Noordoosthoek

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

22 februari 2022 / projectnummer: 3304



35 JAAR

onafhankelijk en deskundig advies



1 Advies over het OER in het kort

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in de Noordoosthoek van de bestaande woonwijk 'De Grootte Wielen' 2300 tot 3000 woningen met bijbehorende voorzieningen realiseren. Daarmee wil zij tegemoetkomen aan de woningbehoefte in de gemeente. Voor het besluit hierover is een omgevingseffectrapport (OER) opgesteld. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage (hierna 'de Commissie') gevraagd te adviseren over het OER. In dit advies spreekt de Commissie zich uit over de juistheid en de volledigheid van het OER.

Wat blijkt uit het OER?

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Noordoosthoek is uitnodigingsplanologie voor woningbouwcoöperaties, projectontwikkelaars en particulieren. In het OER is het plan met enkele varianten getoetst aan de ambities van de gemeente op het gebied van de kwaliteit van de leefomgeving en duurzaamheid.¹ De maatregelen om te kunnen voldoen aan de gestelde ambities worden geborgd via de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, via het vaststellen van omgevingswaarden in het bestemmingsplan en via de 'Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit'. Deze laatste heeft een hoog abstractieniveau en wordt bij nadere uitwerking van de verschillende deelgebieden verder uitgewerkt, zo is aangegeven. De gemeente verwacht dat het bestemmingsplan zo een flexibel kader biedt waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is, zonder vooraf een blauwdruk te geven. In het OER wordt geconcludeerd dat met het voorkeursalternatief wordt voldaan aan de gestelde ambities, met uitzondering voor de aspecten 'klimaatbestendigheid' en '(her)gebruik van materiaal'.



Figuur 1: Ligging van De Grootte Wielen (Bron: OER).

¹ De volgende ambities zijn geformuleerd:

- De Noordoosthoek moet een rustige en groene wijk worden met aandacht voor diversiteit.
- Er moet ruimte komen voor bewegen, ontmoeten en spelen omdat dit bijdraagt aan gezondheid en sociale cohesie.
- Er moet slim omgegaan worden met mobiliteit,
- De Noordoosthoek moet duurzaam en klimaatrobust worden ingericht.

Wat is het advies van de Commissie?

Het OER is goed leesbaar en toegankelijk. De ambities zijn helder beschreven. Naast een basialternatief zijn diverse varianten onderzocht op hun bijdrage aan het halen van de ambities en de effecten voor de leefomgeving. De Commissie kan zich goed vinden in het stappenplan dat doorlopen is in het OER/bestemmingsplan om te komen tot een voorkeursalternatief.

De Commissie signaleert dat nog wel informatie ontbreekt die essentieel is om het belang van de leefomgeving volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit over het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:

- *De haalbaarheid van de ambities.* De 'Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit' biedt ontwikkelaars ruimte om met eigen suggesties te komen voor de invulling van het plangebied. Dit sluit aan bij de gedachte van uitnodigingsplanologie. De regels zijn op onderdelen echter zodanig flexibel geformuleerd dat ze mogelijk onvoldoende sturing geven en stimulans bieden om de (hoge) gemeentelijke ambities echt waar maken. Ga daarom nog na in hoeverre, binnen het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, met meer concrete en meetbare kaders dit risico verkleind kan worden.
- *De gevolgen voor water en natuur.* Ga nog na in hoeverre het watersysteem voldoende is toegerust om de gevolgen van weerextremen en klimaatverandering op te vangen. Laat ook zien wat de kritische nutriëntenbelasting van de Grote Wielenplas is in relatie tot recreatie en natuurontwikkeling. In het OER ontbreekt daarnaast nog een toetsing van het plan aan de provinciale regels voor het Brabants Natuurnetwerk.²
- *De gevolgen voor het hoofdwegennet.* Ga nog na wat de gevolgen van de ontwikkeling van de Noordoosthoek zijn voor de verkeersafwikkeling op de A2 en A59.

De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het OER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 licht de Commissie haar oordeel toe en geeft ze aandachtspunten mee voor het vervolgtraject.

Aanleiding OER

Voor het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van de Noordoosthoek van 'De Grootte Wielen' mogelijk maakt moet een plan-MER opgesteld worden omdat het een stedelijk ontwikkeling is van meer dan 100 hectare en 2000 woningen (categorie D11.2 Besluit m.e.r.). Mogelijk is ook voor de Warmte-Koude Opslag (WKO) een MER nodig (categorie C15.1 Besluit m.e.r.). De gemeente heeft besloten om via het opstellen van een OER invulling te geven aan deze verplichting.

Rol van de Commissie

De Commissie is onafhankelijk, bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van het MER. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. Ze schrijft geen milieueffectrapporten, dat doet de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag – in dit geval de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch – besluit over het plan.

² Zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

De samenstelling en de werkwijze van de werkgroep van de Commissie en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt door nummer [3304](#) op www.commissiener.nl in te vullen in het zoekvak.

2 Toelichting op het advies

In dit hoofdstuk licht de Commissie haar oordeel toe en geeft zij adviezen voor de op te stellen aanvulling. Deze adviezen zijn opgenomen in een tekstkader. Naar het oordeel van de Commissie is het uitvoeren ervan essentieel om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de besluitvorming door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

In de tekst wordt ook een aantal aanbevelingen gedaan. Deze zijn bedoeld om de kwaliteit van de besluitvorming, nu en in de toekomst, te verbeteren.

2.1 De haalbaarheid van de ambities

De gemeente kiest ervoor de Noordoosthoek te ontwikkelen met uitnodigingsplanologie voor ontwikkelaars (woningbouwcoöperaties, projectontwikkelaars en particulieren) als uitgangspunt. Het bestemmingsplan laat hen ruimte om zelf met ideeën te komen. Tegelijkertijd heeft de gemeente hoge ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid.

De Commissie constateert dat de gemeentelijke kaders zoals ze nu in het bestemmingsplan en de 'Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit' staan, dermate flexibel zijn dat ze weinig sturing en mogelijk ook weinig stimulans geven aan ontwikkelaars. Dit brengt het risico met zich mee dat de hoge gemeentelijke ambities wat betreft bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid uiteindelijk onvoldoende gerealiseerd worden. Het advies is daarom nog na te gaan in hoeverre, binnen het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, dit risico verkleind kan worden met meer concrete en meetbare kaders, en/of met een meer concreet (vastgelegd) raamwerk/ruimtelijke ontwerp voor de Noordoosthoek. Dit zorgt er bovendien voor dat het voor ontwikkelaars en toekomstige bewoners duidelijker en voorspelbaarder wordt hoe de gemeente bij concrete ontwikkelinitiatieven afwegingen en keuzes gaat maken. Ook helpt het de effecten op de leefomgeving beter in beeld te brengen.

Tijdens een startoverleg³ heeft de gemeente aangegeven dat de nu geformuleerde kaders, zoals voor de parkeernorm, het aantal laadpalen en elektriciteitsproductie in combinatie met groen, gaandeweg de ontwikkeling van de Noordoosthoek nog kunnen worden aangescherpt. Het lijkt de Commissie echter meer voor de hand liggen te beginnen met ambitieuze kaders gericht op het realiseren van de gemeentelijke ambities en met de ontwikkeling van deelprojecten die daar (het dichtst) bij aansluiten. Mocht in de praktijk blijken dat één en ander niet haalbaar/realistisch is, kunnen de ambities altijd nog naar beneden bijgesteld worden.

³ Op 31 augustus 2021 heeft de gemeente het plan aan de Commissie toegelicht.

Hieronder worden ten aanzien van respectievelijk bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid enkele suggesties gegeven voor meer concrete en meetbare kaders, dan wel een meer concreet (vastgelegd) raamwerk/ruimtelijke ontwerp voor de Noordoosthoek.

Bereikbaarheid/mobiliteit

In het OER is aangegeven dat de Noordoosthoek voor iedereen goed bereikbaar moet zijn. Gekeken wordt naar slimme duurzame vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit en openbaar vervoer-hubs. De ambitie is het openbaar vervoer- en fietsgebruik te stimuleren. Het parkeren moet zoveel mogelijk plaatsvinden dicht bij de zogeheten inprikkers waarmee de verschillende buurten in de Noordoosthoek worden ontsloten op de hoofdstructuur.

De wijze waarop bovenstaande concreet wordt (of kan worden) vormgegeven is niet aangegeven. Daardoor is ook de toetsing van het voornemen aan de bereikbaarheids- en mobiliteitsambities niet goed mogelijk. Hiervoor is een analyse nodig van de huidige en de in toekomst gewenste modal split. Op basis daarvan kan bepaald worden welke maatregelen concreet nodig zijn om de gewenste modal shift te bereiken en of, en zo ja hoe dit realiseerbaar is.

In het OER krijgt bijvoorbeeld het openbaar vervoer een positieve beoordeling waar het gaat om het realiseren van de openbaar vervoersambities, terwijl de toekomstige route, de routesnelheid en frequentie van het openbaar vervoer pas later worden verkend. Daarmee is nu nog onduidelijk in welke mate het openbaar vervoergebruik daadwerkelijk wordt gestimuleerd. Door bijvoorbeeld te kijken naar de huidige reistijd van de Groote Wielen naar Den Bosch Centraal Station, daarvoor een ambitie van $x\%$ sneller te formuleren en te onderzoeken wat daarvoor concreet nodig is, kan de beoordeling van de haalbaarheid van de ambitie voor het openbaar vervoer beter onderbouwd worden.

Een concreet en meetbaar kader ter stimulering van de modal shift is bijvoorbeeld dat iedere buurt met de snelfietsroutes naar het centrum van de Groote Wielen en de stations van 's-Hertogenbosch en Rosmalen moet worden verbonden, en dat in de hubs directe overstap tussen de verschillende vervoerwijzen mogelijk wordt gemaakt. Of dat in iedere buurt minimaal x parkeerplaatsen voor deelauto's en y openbaar vervoerhaltes moeten komen. Voor parkeren kan ook gedacht worden aan een regel dat de nu gestelde relatief hoge parkeernorm (2.0 parkeerplekken voor grotere woningen) geldt als maximum en een lagere parkeernorm de voorkeur heeft als de ontwikkelaar kan beargumenteren dat minder parkeerplaatsen voldoen voor de doelgroep. Een lagere parkeernorm draagt naar verwachting bij aan de door de gemeente gewenste modal shift.

In het OER is aangegeven dat in de Noordoosthoek voor het totale wagenpark 10% elektrische laadpunten worden gerealiseerd, terwijl het rijksbeleid aangeeft dat vanaf 2030 alleen nog maar elektrische voertuigen verkocht mogen worden. Zeker in locaties als de Noordoosthoek, met naar verwachting relatief veel bewoners met nieuwe auto's, zal een grote behoefte aan laadpunten bestaan. De Commissie adviseert na te gaan in hoeverre elektrisch vervoer verder gestimuleerd kan worden door het realiseren van een hoger percentage laadpalen.

Gezondheid

In het OER is aangegeven dat de Noordoosthoek een rustige en groene woonwijk moet worden, met aandacht voor diversiteit. De ambitie is om ruimte te geven voor bewegen, ontmoeten en spelen, en daarmee bij te dragen aan gezondheid en sociale cohesie. Geluidhinder en luchtverontreiniging moeten worden beperkt.

Met betrekking tot bewegen en ontmoeten is aangegeven dat er voldoende plekken moeten komen voor spelen, 'ommetjes' of bijvoorbeeld een trimbaan. Wat voldoende is, is echter niet vermeld. Door dit concreter aan te geven kan ook de beoordeling op dit aspect beter onderbouwd worden. Denk bijvoorbeeld aan een regel waarbij een aangewezen gebied rondom de plas vrij moet blijven om een 'rondje-plas' te realiseren en een regel dat in iedere buurt in de Noordoosthoek $x \text{ m}^2$ (groene) speel- en/of sportplekken gerealiseerd moeten worden. Bewegen kan verder gestimuleerd worden door, naast recreatieve wandelroutes, ook aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen te realiseren naar werk en winkels.

Het beperken van geluidhinder en luchtverontreiniging kan concreet gemaakt worden door bijvoorbeeld een omgevingswaarde vast te stellen (bijvoorbeeld voldoen aan de WHO-advieswaarden), of een regel op te nemen dat eerstelijnsbebouwing langs drukke wegen niet mag bestaan uit woningen, scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen. Ook kunnen bij panden met een hogere geluidbelasting minimale eisen gesteld worden wat betreft geluidsisolatie, of een stille zijde worden gevraagd.⁴

De Commissie wijst in dit verband ook op de zienswijze van de GGD Hart van Brabant waarin enkele kanttekeningen geplaatst worden bij de vertaling van de gezondheidsambities naar concrete maatregelen. Zo wordt geadviseerd voor geluidhinder en luchtkwaliteit gezondheidskundige advieswaarden aan te houden in plaats van de minder strenge wettelijke grenswaarden. Ook doet de GGD suggesties hoe de geluidbelasting te verminderen via maatregelen bij de bron, de positionering van de woningen en via maatregelen die de overdracht van geluid beperken. Wat betreft geurhinder wordt door de GGD voorgesteld geen woningen en andere gevoelige bestemmingen te realiseren in gebieden met een voorgrondgeurbelasting van 2 OU/m^3 of een achtergrondgeurbelasting van 5 OU/m^3 .

Duurzaamheid

In het OER is aangegeven dat de Noordoosthoek energieneutraal en klimaatbestendig wordt, en op gebieds- en gebouwniveau circulair wordt ontwikkeld. Maatregelen die passen bij deze ambities die worden genoemd: energieneutrale woningen, collectieve duurzame energieopwekking, voorkomen en beperken van de energievraag, lokaal water bergen en hergebruiken, groene daken en gevels, demontabel en aanpasbaar bouwen, hergebruik van materialen en werken met een gesloten grondbalans.

Energie neutraal

Dat de Noordoosthoek energieneutraal wordt (dit aspect krijgt in de beoordeling van het voornemen een +) acht de Commissie onvoldoende onderbouwd. De eisen voor Bijna ENergie neutrale Gebouwen (BENG) hebben namelijk alleen betrekking op warmte en koeling, en niet op het overige elektriciteitsverbruik van de gebouwen en de wijk (voor bemaling, openbare verlichting, etc.) en het energiegebruik voor mobiliteit. Er lijkt niet genoeg ruimte voor de opwekking van duurzame energie om ook deze vormen van verbruik energieneutraal

⁴ Het toekennen van een hogere waarde ontheffing voor geluid lijkt in tegenspraak met de ambitie van de gemeente om met de Noordoosthoek een rustige woonwijk te realiseren.

te maken, vooral als in de praktijk relatief veel gestapelde bouw wordt gerealiseerd. De bijdrage die geleverd kan worden door zonnepanelen in combinatie met groene daken lijkt daarvoor namelijk onvoldoende. De Commissie adviseert op basis van de totale energievraag van de Noordoosthoek een nadere analyse te maken of, en zo ja hoe de ambitie 'een energieneutrale wijk' gerealiseerd kan worden. Een optie om het energiegebruik tijdens de bouw te verlagen wordt niet genoemd, maar kan ook aan de ontwikkelaars worden opgelegd.

Klimaatbestendig

De centraal gelegen waterplas, de watermotor en de eis dat 40–60% van de wijk groen moet zijn, dragen allen bij aan het realiseren van de ambitie om de Noordoosthoek klimaatbestendig te maken. De Commissie vraagt nog wel aandacht voor de gevolgen van clusterbuien (zie daarvoor paragraaf 2.2 van dit advies). Ook geeft zij in overweging ter voorkoming van hittestress concrete en meetbare regels op te nemen. Denk bijvoorbeeld aan een minimaal percentage beschaduwden van de openbare ruimte, het verplichten aan de zonzijde van woningen aan de buitenzijde zonweringen te realiseren, en aan het stellen van eisen aan het materiaal en de kleur van gevels en bestrating.

Circulair

In het OER ontbreken concrete eisen/kaders met betrekking tot het hergebruik van materialen en het beperken van de hoeveelheid afval. Voor een belangrijk deel wordt dit doorgeschoven naar de uitwerking van de deelgebieden. De Commissie acht het bijvoorbeeld denkbaar en realistisch dat ontwikkelaars bij de bouw 25% gerecyclede materialen moeten gebruiken en ook demontabel bouwen, zodat de materialen na gebruik eenvoudig te recyclen of herbruikbaar zijn.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER de beoordeling van de haalbaarheid van de ambities voor bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid nader te onderbouwen. Ga na of, binnen het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, met meer concrete (meetbare) kaders en/of een meer concreet (vastgelegd) raamwerk/ruimtelijke ontwerp voor de Noordoosthoek de haalbaarheid van de ambities vergroot kan worden.

2.2 Gevolgen voor water en natuur

2.2.1 Water

De Commissie heeft van de gemeente begrepen dat de Noordoosthoek het eerste deel van de totale wijk is waarvoor geen ophoogzand beschikbaar is uit de Groote Wielenplas. Daarom wordt alleen ter plekke van huizen en infrastructuur de grond opgehoogd. Daar komt bij dat het plangebied al relatief laag ligt (als voormalig onderdeel van de Beersche Overlaat) en ook nog verder daalt. Deze daling kan verhevigen door de tijdelijke bemaling in de bouwfase. Door bovenstaande factoren kan de tolerantie van de wijk voor waterpeilfluctuaties, bijvoorbeeld bij clusterbuien, verminderen.⁵ In het OER zijn geen kwantitatief onderbouwde uitwerkingen van deze aspecten gemaakt.

⁵ In de eerdere bouwfases zijn wel véél oppervlaktewater en lage delen gecreëerd, wat veel mogelijkheden biedt voor water vasthouden en waterberging in de wijk als geheel.

Dit geldt ook voor de 'watermachine': het systeem van plas, toevoerende watertjes en natuurlijke zuiveringscompartimenten dat zorgt voor een goede waterkwaliteit in de wijk. Als doel is geformuleerd dat in dit water gespeeld kan worden en zich biodiverse oevers en watertjes ontwikkelen. Niet is nagegaan waar de kritische nutriëntenbelasting van het huidige watersysteem ligt en of het plangebied hier zonder aanvullende maatregelen, zoals extra wateroppervlakte of zuiveringsmoerassen, op aangesloten kan worden.⁶

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER een kwantitatieve onderbouwing te geven van de keuzes ten aanzien van het watersysteem. Geef daarbij aan:

- in welke mate en hoe de bodemdaling door tijdelijke bemaling en (partiële) ophoging voorkomen kan worden;
- wat de verwachte peilfluctuaties zijn als gevolg van weerextremen en klimaatverandering. Vertaal deze door naar bouw- en ophoogwijzen en de inrichting van de blauwgroene zones;
- wat de kritische belasting van de Grote Wielenplas c.q. 'de watermachine' is en welke voorwaarden dit stelt aan het aankoppelen van de nieuwe wijk, bijvoorbeeld de benodigde ruimte voor natuurlijke zuivering in blauwgroene zones.

2.2.2 Natuur

De gemeente heeft hoge ambities en oppervlakenormen voor natuur/groen. Van de totale oppervlakte van de Noordoosthoek moet 40% en bij voorkeur 60% bestaan uit natuur/groen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat een deel daarvan op particuliere grond gestalte moet krijgen. Met dit bestemmingsplan wordt slechts één gebied concreet vastgelegd als natuur/groen. Daarnaast is er een reservering voor de verlegde en oorspronkelijke verbindingzone Hoefgraaf. Voor deze aanpassing van het Brabants Natuurnetwerk is echter geen 'Nee, tenzij-toets' doorlopen en ontbreekt een concrete uitwerking die is vastgelegd in het plan.⁷ Een aanzienlijk deel van de natuur/groen wordt pas vastgelegd na overleg met ontwikkelaars. Tegelijkertijd is volgens het OER een sterk groen raamwerk essentieel voor de identiteit en het functioneren van de Noordoosthoek.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER aan te geven hoe en waar de basis van dit raamwerk door de gemeente tot ontwikkeling gebracht wordt, in wisselwerking met doelen op het vlak van water, beleving en gezondheid. Aangezien natuurzones aan karakter en biodiversiteit winnen naarmate ze ouder worden, is het belangrijk om ook in te gaan op het moment waarop hun ontwikkeling wordt ingezet. Geef in het verlengde van het 'openbare groen raamwerk' aan welke prikkels en waarborgen mogelijk zijn voor de voortzetting van natuur en groen in de particuliere delen van het plangebied. Doorloop voor de aanpassing van het Natuurnetwerk de 'Nee, tenzij-toets' volgens de eisen gesteld in de IOV Noord-Brabant.

⁶ Op de website van de wijk wordt aangegeven dat in de zomer van 2021 lokaal algenbloei is opgetreden, een aanwijzing voor een te hoge nutriëntenbelasting.

⁷ In haar zienswijze geeft de provincie terecht aan dat de aanpassing niet is getoetst aan artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant.

2.3 Gevolgen voor het hoofdwegennet

In het verkeersonderzoek ontbreken de gevolgen van de ontwikkeling van de Noordoosthoek voor het hoofdwegennet.⁸ De prognose voor 2030 geeft weliswaar ook een beeld van de toekomstige intensiteiten op A2/A59 nabij het plangebied, maar niet duidelijk is welk aandeel van het verkeer een relatie heeft met de Noordoosthoek van de Groote Wielen en of dat gevolgen heeft voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER de gevolgen te beschrijven van de ontwikkeling van de Noordoosthoek voor het hoofdwegennet.

2.4 Gevolgen flexwoningen

In enkele zienswijzen worden zorgen uitgesproken met betrekking tot de realisatie van de 250 flexwoningen⁹ in de Noordoosthoek en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid in de wijk. De Commissie acht de milieueffecten van de flexwoningen voldoende beschreven in het OER, maar beveelt aan bij de besluitvorming over het bestemmingsplan nut en noodzaak ervan en de strategie van uitvoering (wanneer en waar komen ze) nader toe te lichten. Ga specifiek in voor wie de flexwoningen zijn bedoeld en hoe de milieu- en sociale gevolgen worden gemonitord en geëvalueerd.

⁸ Hier wordt ook op gewezen in de zienwijze van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

⁹ Dit zijn flexibele woningen op tijdelijke locaties. Hiermee wil de gemeente de druk op de woningmarkt verlichten. De flexwoningen zijn bedoeld voor een brede doelgroep, van jong tot oud, van alleenstaand tot gezin en voor alle inkomens. De flexwoningen zijn voorzien voor een periode van 15 jaar.

BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing

Toetsing door de Commissie

De Commissie bestaat uit een werkgroep van deskundigen. Deze werkgroep beoordeelt of het MER de benodigde milieu-informatie bevat en of deze juist is. Als er informatie ontbreekt of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij die essentieel vindt. Dat is het geval als aanvullende informatie in haar ogen kan leiden tot andere afwegingen. Dan adviseert de Commissie de ontbrekende of gecorrigeerde informatie alsnog beschikbaar te stellen, voordat het besluit wordt genomen. Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de werkgroep het gebied bezocht waar milieugevolgen kunnen optreden. Meer informatie over de [Commissie](#) en over haar [werkwijze](#) vindt u op onze website.

Samenstelling van de werkgroep

Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

dr. ir. Marieke Dijkema

dr. Geert Draaijers (secretaris)

Tanya van Gool (voorzitter)

drs. Allard van Leerdam

ing. Ben Peters

ir. Frans Rooijers

Besluit waarvoor dit omgevingseffectrapport is opgesteld

Bestemmingsplan.

Waarom wordt hiervoor een omgevingseffectrapport opgesteld?

Voor activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben, kan in Nederland een MER vereist zijn. De bijlagen C en D bij het Besluit milieueffectrapportage geven aan om welke [activiteiten](#) het gaat. Voor deze procedure gaat het in ieder geval om de activiteit D11.2, een stedelijke ontwikkeling van meer dan 100 hectare en 2000 woningen.

Bevoegd gezag besluit

Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

Initiatiefnemer besluit

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Heeft de Commissie ook zienswijzen en adviezen bij haar advies betrokken?

De Commissie heeft alle zienswijzen en adviezen gelezen die het bevoegd gezag heeft toege-stuurd. Ze heeft ze in haar advies verwerkt, voor zover relevant voor het MER.

Waar vind ik de stukken die de Commissie heeft beoordeeld?

U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt, door op www.commissiemer.nl projectnummer [3304](#) in te vullen in het zoekvak.

Commissie voor de milieueffectrapportage
A. v. Schendelstraat 760
3511 MK Utrecht

t 030-2347666
e mer@eia.nl
w commissiemer.nl



Aanvulling OER

Groote Wielen, Noordoosthoek

Verantwoording

Titel:	Aanvulling OER
Onderwerp:	Groote Wielen noordoosthoek
Projectnummer:	51001564
Klant:	Gemeente 's-Hertogenbosch
Referentienummer:	Text.
Versie:	D1
Datum:	13-12-2022

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Haalbaarheid van de ambities	4
2.1	Advies commissie	4
2.2	Aanvulling OER.....	4
2.2.1	Bereikbaarheid/mobiliteit	5
2.2.2	Gezondheid	8
2.2.3	Duurzaamheid.....	11
3	Gevolgen voor water en natuur	14
3.1	Advies commissie	14
3.2	Aanvulling OER.....	14
3.2.1	Water.....	14
3.2.2	Natuur.....	16
4	Gevolgen voor het hoofdwegennet.....	19
4.1	Advies commissie	19
4.2	Aanvulling OER.....	19
5	Gevolgen flexwoningen	22
5.1	Advies commissie	22
5.2	Aanvulling OER.....	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 oktober 2021 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie voor de m.e.r.) het toetsingsadvies uitgebracht over het milieueffectrapport dat is opgesteld voor het OER De Groote Wielen, Noordoosthoek in 's-Hertogenbosch.

De Commissie is van oordeel dat het OER goed leesbaar is en toegankelijk. De ambities zijn helder beschreven. Naast een basisalternatief zijn diverse varianten onderzocht op hun bijdrage aan het halen van de ambities en de effecten voor de leefomgeving. De Commissie kan zich goed vinden in het stappenplan dat doorlopen is in het OER/bestemmingsplan om te komen tot een voorkeursalternatief.

De Commissie signaleert dat nog wel informatie ontbreekt die essentieel is om het belang van de leefomgeving volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit over het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:

1. de haalbaarheid van de ambities
2. de gevolgen voor water en natuur
3. de gevolgen voor het hoofdwegennet

De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het OER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken gaan wij in op de punten uit het voorlopige toetsingsadvies. Voor elk onderwerp wordt telkens eerst het kader uit het voorlopige toetsingsadvies weergegeven en vervolgens wordt beschreven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

2 Haalbaarheid van de ambities

2.1 Advies commissie

Hieronder is het kader uit par. 2.1 van het voorlopige toetsingsadvies van de commissie m.e.r. weergegeven.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER de beoordeling van de haalbaarheid van de ambities voor bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid nader te onderbouwen. Ga na of, binnen het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, met meer concrete (meetbare) kaders en/of een meer concreet (vastgelegd) raamwerk/ruimtelijke ontwerp voor de Noordoosthoek de haalbaarheid van de ambities vergroot kan worden.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop aanvullend is beoordeeld wat de haalbaarheid is van de ambities voor bereikbaarheid/mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid.

2.2 Aanvulling OER

In het ontwerpbestemmingsplan waren omgevingswaarden opgenomen voor de onderdelen 'groene wijk' en 'gezonde wijk'. Het gebruik van omgevingswaarden komt te vervallen in het bestemmingsplan. Nieuw ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de introductie van een Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader (RFK), welke onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

Het vervallen van de omgevingswaarden en de introductie van het RFK worden toegelicht in kader 2-1.

Omgevingswaarden

Omgevingswaarden kunnen als instrument ingezet worden om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving vast te leggen. In het ontwerpbestemmingsplan maakten deze onderdeel uit van de regels. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, dat de grondslag voor de vaststelling van de bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bevat, maakt het niet mogelijk om vooruitlopend op de Omgevingswet omgevingswaarden in een bestemmingsplan vast te leggen. Daarmee is onduidelijk wat de juridische houdbaarheid is van de omgevingswaarden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Naast juridische onzekerheid, is het ook onzeker in hoeverre de gemeente sturing kan geven aan de omgevingswaarde op particuliere grond. Daarom is ervoor gekozen om de ambities die middels omgevingswaarden waren geborgd op een andere manier vast te leggen in het bestemmingsplan: middels het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader (RFK).

Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader (RFK)

Het RFK betreft het kader waarbinnen straks beleidsregels kunnen worden opgesteld. In het RFK worden spelregels, richtlijnen en eventueel beschrijvingen van sfeergebieden geformuleerd. Dit is een bijlage van de regels en daarmee juridisch bindend. Op basis van het RFK worden deelgebieden verder uitgewerkt in beleidsregels. In principe worden omgevingsvergunningen getoetst aan deze beleidsregels (die dus moeten voldoen aan het RFK).

Het RFK biedt een minimale zekerheid voor het behalen van de ambities. In tegenstelling tot de omgevingswaarden blijft het Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De beleidsregels vormen een nadere uitwerking van het RFK.

2.2.1 Bereikbaarheid/mobiliteit

Modal split:

Huidige beoordeling – Woningbouw is in de Noordoosthoek alleen mogelijk als aangetoond wordt dat dit geen onacceptabele verkeersafwikkeling op de toegangswegen veroorzaakt. Het betreft hier het traject Hustenweg/Blauwe Sluisweg vanaf de kruising Empelsehoefweg – Hustenweg tot en met de kruising Hooghemaal/Blauwe Sluisweg en vice versa. Ten aanzien van de bouw dienen dus, indien nodig, verkeersmaatregelen te worden getroffen. Deze aanpak is gekoppeld aan het basisalternatief en met regels in het bestemmingsplan is deze werkwijze geborgd. Daarmee is de acceptabele verkeersafwikkeling gewaarborgd en wordt dit als neutraal in het OER beoordeeld (effectbeoordeling 0).

Naast deze aanpak, wordt in de Noordoosthoek ruim baan gemaakt voor de fiets, is er openbaar vervoer aanwezig, wordt laadinfrastructuur gerealiseerd en staat het plan open voor deelmobiliteit.

De thema's 'langzaam verkeersbewegingen' en 'openbaar vervoer' worden in het OER beoordeeld als respectievelijk positief (effectbeoordeling: +) en beperkt positief (effectbeoordeling: 0/+).

Aanvulling – De Commissie m.e.r. geeft suggesties voor een concreet en meetbaar kader ter stimulering van de modal shift, zoals snelfietsroutes die iedere buurt verbinden met het centrum van de Groote Wielen en de stations van 's-Hertogenbosch en Rosmalen, een directe overstap in de mobiliteitshubs, een minimaal aantal parkeerplaatsen voor deelauto's of openbaar vervoerhaltes en een verlaging van de parkeernorm. De parkeernorm voor de grotere woningen is binnen het huidige plan relatief hoog. Een lagere parkeernorm draagt volgens de Commissie naar verwachting bij aan de door de gemeente gewenste modal shift.

In navolging van het OER is er verkennend verkeersonderzoek uitgevoerd voor een nadere analyse van de doorstroming en verkeersveiligheid. Dit onderzoek geeft een doorkijk naar mogelijke verkeersmaatregelen in de omgeving. Met het oog op de verkeersveiligheid komt uit dit verkeersonderzoek de realisatie van een fietstunnel naar voren die de Blauwe Sluisweg kruist, wanneer gekozen wordt het verkeer af te wikkelen via deze zijde. Er worden in dit onderzoek geen andere maatregelen aangedragen die een modal split met minder gebruik van de auto stimuleren. Dit onderzoek is puur bedoeld om mogelijke verkeersmaatregelen inzichtelijk te maken. Wel is de stedenbouwkundige opzet van het plan (zoals opgenomen in het RFK), zo ingestoken dat fietsen loont. Binnen het plan worden in alle windrichtingen snelle en comfortabele fietsverbindingen gerealiseerd die qua afstand significant korter zijn dan wanneer de auto wordt gebruikt. Zo is bijvoorbeeld het nieuwe wijkcentrum met de fiets makkelijker te bereiken dan met de auto. Deze fietsverbindingen sluiten aan op het bestaande fietsnetwerk, waardoor men verder kan fietsen naar bijvoorbeeld de Bossche binnenstad, sportvoorzieningen, de F59, het treinstation of de kern van Rosmalen. Naast goede fietsverbindingen, worden er ook goede fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij worden de normen aangehouden zoals die zijn vermeld in de vigerende parkeernota. In het RFK wordt daarnaast een kaart opgenomen met de hoofdroute voor het openbaar vervoer door Noordoosthoek. Deze sluit aan op de reeds bestaande ov-verbinding die De Groote Wielen reeds bedient. Binnen de vastgestelde 'OV-visie 's-Hertogenbosch' ligt de focus van deze busroute op snelheid en betrouwbaarheid. In het netwerk heeft de bus in de meeste gevallen prioriteit boven de auto, vaak in combinatie met een hogere maximumsnelheid (50 km/u), en daarom kent de bus een goede doorstroming.

Voor wat betreft deelmobiliteit geldt de vastgestelde 'Aanpak deelmobiliteit'. Hierin wordt gestreefd naar een volwaardig en zero-emissie deelmobiliteitssysteem dat door iedereen gebruikt kan worden. Hierin worden de deelfiets, deelscooter en deelauto gezien als vervoersmiddel. Voor de Noordoosthoek wordt ingezet op een gezonde mix van deel-vervoermiddelen en voldoende aanbod op diverse locaties. Het aanbod wordt afgestemd op de behoeften van de gebruikersdoelgroepen.

Actie in het OER – In paragraaf 7.2.2 wordt de effectbeoordeling voor de thema's *langzaam verkeer*, *openbaar vervoer* en *duurzame mobiliteit* aangevuld met bovenstaande uitgangspunten die binnen het project worden gehanteerd. Dit leidt niet tot een andere beoordeling van deze thema's, maar wel tot een nadere onderbouwing van de eerder gegeven beoordeling. Wel wordt de beoordeling van het doelbereiking in paragraaf 9.3.1 aangepast voor het thema *duurzame mobiliteit*. Het ambitieniveau is hoog (Ambitie ++), binnen het plan is er de wens om dit ambitieniveau te halen maar is er nog te weinig borging hiervoor. Omwille hiervan wordt de waardering van het doelbereiking bijgesteld van Ambitie ++ naar Ambitie +.

Openbaar vervoer:

Huidige beoordeling – In het OER wordt openbaar vervoer binnen het basisalternatief beperkt positief beoordeeld (effectbeoordeling: 0/+). Dit heeft ermee te maken dat het net wordt uitgebreid, met het idee dat een acceptabele verkeersafwikkeling op de omliggende wegen aan de orde is.

Aanvulling – De Commissie m.e.r. geeft aan dat openbaar vervoer in het OER een positieve beoordeling krijgt waar het gaat om het realiseren van de openbaar vervoersambities, terwijl de toekomstige route, de routesnelheid en frequentie van het openbaar vervoer pas later worden verkend. Daarmee is nu nog onduidelijk in welke mate het openbaar vervoergebruik daadwerkelijk wordt gestimuleerd. Door heldere ambities te formuleren en te onderzoeken en wat daarvoor concreet mogelijk is, kan de beoordeling van de haalbaarheid van de ambitie voor het openbaar vervoer beter onderbouwd worden.

In het RFK wordt een kaart opgenomen met de hoofdverbinding voor het openbaar vervoer. De extra lus die hierin is aangeduid sluit aan op de reeds bestaande ov-verbinding die De Grote Wielen bedient. Binnen de vastgestelde 'OV-visie 's-Hertogenbosch' ligt de focus van deze busroute op snelheid en betrouwbaarheid. In het netwerk heeft de bus in de meeste gevallen prioriteit boven de auto, vaak in combinatie met een hogere maximumsnelheid (50 km/u), en daarom kent de bus een goede doorstroming. In het RFK is bovendien opgenomen dat er kwalitatieve haltevoorzieningen gerealiseerd zullen worden. Deze haltevoorzieningen hebben bijvoorbeeld goede fietsparkeervoorzieningen en aansluitende langzaam verkeersverbindingen, zodat er sprake is van passend voor- en natransport (kleinschalige hub).

Actie in het OER – In het OER wordt de effectbeoordeling in paragraaf 7.2 aangevuld met bovenstaande onderbouwing. De beoordeling zelf wijzigt niet, aangezien de komst van de busverbinding deel uitmaakt van het RFK, een bijlage bij de regels welke zorgt voor borging. Dit leidt bovendien niet tot een wijziging van de waardering van het doelbereiking in paragraaf 9.3.1. De waardering van het doelbereiking blijft 'ambitie +' voor *openbaar vervoer*.

Elektrische laadpalen:

Huidige beoordeling – De realisatie van elektrische laadpalen maakt onderdeel uit van de beoordeling voor het thema 'duurzame mobiliteit' (effectbeoordeling: +). Tegen 2025 is 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal, totaal 493 parkeerplaatsen binnen De Grote Wielen Noordoosthoek.

Aanvulling – In het OER is aangegeven dat in de Noordoosthoek voor het totale wagenpark 10% elektrische laadpunten worden gerealiseerd, terwijl het rijksbeleid aangeeft dat vanaf 2030 alleen nog maar elektrische voertuigen verkocht mogen worden. De Commissie m.e.r. adviseert dan ook om na te gaan in hoeverre elektrisch vervoer verder gestimuleerd kan worden door het realiseren van een hoger percentage laadpalen.

De gemeente heeft eigen beleid aangaande het toevoegen van elektrische laadvoorzieningen bij nieuwbouw. 2,5 – 5% van de parkeerplaatsen moet zijn uitgerust met een laadpaal. Er worden technische voorbereidingen getroffen voor 10% laadpaal-parkeervakken (Elektrisch rijden en laden in gemeente 's-Hertogenbosch: Strategie en aanpak (Gemeente 's-Hertogenbosch)). Bovendien wordt het aantal laadpalen door monitoring aangevuld naar gelang

er meer vraag naar is. De gemeente is daarmee van mening dat het beleid voldoende basis biedt om in te spelen op een groeiende vraag.

Actie in het OER – Aangezien de beleidsregels rondom elektrisch laden en de monitoring hiervan al onderdeel uitmaken van het OER, leidt dit niet tot inhoudelijke wijzigingen in het OER. Wel wordt waar nodig verwezen naar het beleid 'Elektrisch rijden en laden in gemeente 's-Hertogenbosch: strategie en aanpak'. De inhoud van dit beleidsstuk is voor de gemeente voldoende basis om in te spelen op de vraag.

2.2.2 Gezondheid

Concretiseren 'voldoende' plekken voor bewegen:

Huidige beoordeling – In het OER wordt aangegeven dat er binnen het basisalternatief bij een goede verdeling van grondgebonden en gestapelde woningen voldoende ruimte over is om voor een groot deel te voorzien in de ambities van de gemeente ter bevordering van de gezonde leefstijl. Denk hierbij aan (buurt)moestuinen, locaties om te spelen en bewegen en locaties om te ontspannen. Bovendien kan De Groote Wielenplas worden benut om mogelijkheden te bieden voor bewegen. Zo ligt er nu al een wandelpad rondom de Groote Wielenplas. Om sporten te stimuleren voorziet het planvoornemen bovendien in ruimte voor 1 à 2 sportzalen. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt van het basisalternatief dat fietsen en wandelen boven de auto gaat. Wanneer dit tot uiting komt in de inrichting van de wijk (bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat men op de meeste plekken sneller kan komen per fiets dan per auto), dan zal dat bewegen stimuleren.

Dit alles zorgt ervoor dat het basisalternatief bij invulling van de verschillende ambities en beleidsvoornemens voldoende ruimte biedt om een positieve bijdrage te leveren aan een gezonde leefstijl. Het basisalternatief wordt daarmee positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Aanvulling – Met betrekking tot bewegen en ontmoeten is aangegeven dat er voldoende plekken moeten komen voor spelen, ommetjes of bijvoorbeeld een trimbaan. De Commissie m.e.r. geeft in haar beoordeling aan dat niet vermeld is wat 'voldoende' nu eigenlijk is. Door dit concreter aan te geven kan ook de beoordeling op dit aspect beter onderbouwd worden.

Dit thema wordt in de het bestemmingsplan niet nader geconcretiseerd. Wel is de manier van borging in het bestemmingsplan gewijzigd. De omgevingswaarde die opgenomen was om bewegen en ontmoeten te borgen vervalt (zie ook kader 2-1 over omgevingswaarden). Het vigerende speelbeleid en de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021 is voor wat betreft de borging van bewegen en ontmoeten in de ogen van de gemeente voldoende. Ter ondersteuning van de verordening en beleid worden er elementen opgenomen in het RFK (ruimtelijk functioneel kader) en de hierop gebaseerde beleidsregels. Het RFK bevat onder andere de instandhouding van het rondje rondom de Groote Wielenplas. Dit wordt gezien als een belangrijk te behouden element.

Actie in het OER – De effectbeoordeling in paragraaf 7.15.2 wordt nader onderbouwd met hetgeen in het RFK opgenomen wordt over onder meer het rondje rond de Groote Wielenplas. De effectbeoordeling verandert niet en blijft positief (effectbeoordeling: +). Echter, doordat een concretisering op veel vlakken nog ontbreekt, valt niet met zekerheid te zeggen dat de ambitie rond gezondheid gehaald wordt. De beleidsregels bieden nog onvoldoende borging.

Hierdoor wordt de beoordeling van het doelbereiking in paragraaf 9.3.14 van 'gezonde leefstijl' aangepast van Ambitie ++ naar Ambitie +.

Omgevingswaarde op basis van WHO normen:

Huidige beoordeling – Ten opzichte van de referentiesituatie vindt in de plansituatie een verslechtering plaats van de GES-score voor geluid bij bestaande woningen in het studiegebied. De GES-score ligt dan tussen de 3 en de 6 (vrij matig tot onvoldoende) in plaats van tussen 3 en 5 (vrij matig tot zeer matig). Deze verslechtering wordt veroorzaakt door het extra verkeer dat gebruik zal maken van de Hustenweg en De Blauwe Sluisweg (het verlengde van de Hustenweg). Wat betreft luchtkwaliteit is de huidige beoordeling in het OER voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) beperkt negatief (effectbeoordeling: 0/-). Er is op enkele meetpunten sprake van een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de referentiesituatie.

Aanvulling – De Commissie m.e.r. doet de suggestie dat het beperken van geluidhinder en luchtverontreiniging concreet gemaakt kan worden door bijvoorbeeld een omgevingswaarde vast te stellen (bijvoorbeeld voldoen aan de WHO-advieswaarden), of een regel op te nemen dat eerstelijnsbebouwing langs drukke wegen niet mag bestaan uit woningen, scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen. Ook kunnen bij panden met een hogere geluidbelasting minimale eisen gesteld worden wat betreft geluidsisolatie of een stille zijde.

Zoals in kader 2-1 beschreven komen de omgevingswaarden in het bestemmingsplan te vervallen. Wel blijft een 'groene woonwijk' de ambitie en 's-Hertogenbosch Groen Klimaatbestendig het uitgangspunt. Om dit beter te borgen worden de Groenregels in de Verordening Bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021 geïntegreerd in de planregels. Aangaande geluidbelasting op gebouwen zijn er in het bestemmingsplan algemene bouwregels opgenomen onder artikel 13. Een omgevingsvergunning voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) dat betrekking heeft op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt niet eerder verleend dan wanneer met akoestisch onderzoek de geluidbelasting op de gevel is aangetoond en wordt voldaan aan de criteria conform de in artikel 11 van het bestemmingsplan opgenomen tabel (zie ook hieronder). Overeenkomstig met gemeentelijk beleid zijn geluidgevoelige gebouwen of terreinen niet toegestaan daar waar sprake is van een geluidbelasting van > 63 dB. Dit wordt nog geborgd in het bestemmingsplan.

Geluidbelasting	Criteria
< 49 dB	geen
49 dB - 53 dB	indien mogelijk moet de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming worden vergroot;
	indien mogelijk moeten bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere wegdektypen) getroffen worden;
	indien mogelijk moeten overdrachtsmaatregelen worden getroffen;
	het stedenbouwkundig ontwerp dient zodanig vorm te worden gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;

	in ieder geval bij woningen/appartementen dient de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger;
	de woning dient tenminste één <u>geluidluwe gevel</u> te bezitten;
	bij een aanvraag om bouwvergunning dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit waarbij voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting indien daar sprake van is.
54 dB - 63 dB	alle criteria zoals hierboven genoemd;
	bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde (gevel met een geluidsbelasting kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde Wgh) te worden gesitueerd; bij éénsgezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde;

Wat betreft luchtkwaliteit zal de gemeente de WHO-normen niet overnemen. Wel blijft de eerstelijns bebouwing op voldoende afstand van de weg. De ecologische verbindingszone (EVZ), hindercontouren van bedrijven alsook het voldoen aan de gangbare normen voor geluid, zullen er toe leiden dat voldoende afstand van de weg wordt aangehouden. Aan de westzijde van het plangebied, daar waar zich nabij de doorgaande weg geen EVZ en/of hindercontouren bevinden, zal voor de nieuwe woningen aansluiting worden gezocht bij de bestaande rooilijn van de woningen in de Lanen. Dit resulteert er in dat de eerste woningen niet direct langs de drukke weg (Hustenweg) of Empelsehoefweg worden gebouwd, maar op een afstand in lijn met de geadviseerde afstand voor Provinciale wegen. Daarbij toont het luchtonderzoek aan dat ter plaatse van de doorgaande weg de concentraties aan NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} na ontwikkeling van het plan op minder dan de helft liggen van de geldende grenswaarden. Dit kan beoordeeld worden als een 'goede' luchtkwaliteit.

Actie in het OER – In het OER is reeds opgenomen dat er binnen de 63 dB contour niet gebouwd mag worden tenzij er bron- of overdrachtsmaatregelen worden voorzien, zoals dove gevels. Dit wordt bovendien geborgd binnen de regels van het bestemmingsplan. Binnen het OER wordt hoofdstuk 7.3.2 aangevuld met hetgeen hierboven is beschreven. Er wordt opgenomen dat tussen de Empelsehoefweg en de woonbestemming een bestemming water en natuur opgelegd wordt en dat er al hindercirkels liggen die beperkende afstanden opleveren. Een en ander leidt niet tot een andere (effect)beoordeling.

Bovendien wordt in paragraaf 7.4.2 onder *luchtkwaliteit* kort aandacht besteed aan de nieuwe WHO normen welke in 2021 zijn gewijzigd. Dit leidt niet tot een andere (effect)beoordeling. Ook de waardering van het doelbereiking van de referentiesituatie en de plansituatie in paragraaf 5.4.3 en 9.3.3 wijzigen niet. Het ambitieniveau ligt op de WHO normen uit 2005, deze worden gehaald. Wel

wordt de onderbouwing van deze beoordeling licht gewijzigd op basis van de nieuwe WHO advieswaarden.

13-12-2022

2.2.3 Duurzaamheid

Energie neutraal:

Huidige beoordeling – In het OER wordt aangegeven dat er binnen het planvoornemen op verschillende wijze duurzame energie zal worden opgewekt. Zo wordt op de daken van de woningen en multifunctionele accommodaties middels zonnepanelen duurzame energie opgewekt en kan gebruik worden gemaakt van warmtepompen. Ook is er ruimte voor het duurzaam en lokaal opwekken van energie die nodig is voor de openbare ruimte. Dit kan worden gecombineerd met inzet van nieuwe, energiearme openbare werken (zoals verlichting en andere installaties). Hiervoor is echter nog geen gemeentelijk beleid. In de openbare ruimte is kleinschalige opwek van duurzame energie voor ander gebruik ook toegestaan, mits dit geen negatieve effecten met zich meebrengt. Wind en grootschalige opwek van zonne-energie zijn niet toegestaan binnen het project. Vanaf 2021 moet sowieso elke nieuwbouwwoning voldoen aan de energieprestatie-eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Om voorbereid te zijn op de toekomst gaat de Noordoosthoek verder dan deze gestelde eisen. Op basis van bovenstaande wordt het planvoornemen positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Aanvulling – Dat de Noordoosthoek energieneutraal wordt (dit aspect krijgt in de beoordeling van het voornemen een +) acht de Commissie m.e.r. onvoldoende onderbouwd. De eisen voor Bijna ENergieneutrale Gebouwen (BENG) hebben namelijk alleen betrekking op warmte en koeling, en niet op het overige elektriciteitsverbruik van de gebouwen en de wijk (voor bemaling, openbare verlichting, etc.) en het energiegebruik voor mobiliteit. Er lijkt niet genoeg ruimte voor de opwekking van duurzame energie om ook deze vormen van verbruik energieneutraal te maken, vooral als in de praktijk relatief veel gestapelde bouw wordt gerealiseerd. De Commissie adviseert op basis van de totale energievraag van de Noordoosthoek een nadere analyse te maken of, en zo ja hoe de ambitie 'een energieneutrale wijk' gerealiseerd kan worden. Een optie om het energiegebruik tijdens de bouw te verlagen wordt niet genoemd, maar kan ook aan de ontwikkelaars worden opgelegd.

Er is een berekening uitgevoerd naar het elektriciteitsverbruik van Noordoosthoek De Groote Wielen. Uit de berekening blijkt dat als wordt uitgegaan van het huidige telmodel (+2.700 woningen) er ongeveer 6 ha aan zonnepanelen of 60.000 m² geveloppervlak met zonnepanelen bekleed moeten worden om het verbruik op te vangen. Dit is bovenop de zonnepanelen die al op de daken komen te liggen. Binnen het plangebied is dit onhaalbaar. Aangezien de ambitie van de gemeente om energieneutraal te zijn betrekking heeft op het gehele grondgebied van de gemeente, wordt de ambities niet sec vertaald naar alleen deze nieuwe woonwijk. De gemeente kijkt via o.a. de Nota Duurzaam en de Duurzame Polder naar andere kansrijke locaties voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines.

Actie in het OER – Het ambitieniveau van het onderdeel 'duurzaamheid', zoals omschreven in paragraaf 3.5 is gewijzigd op het punt 'CO₂ neutraal'. Bovendien is in paragraaf 7.14.2 de effectbeoordeling aangevuld op basis van de uitgevoerde berekening van het elektriciteitsgebruik, zoals hierboven omschreven. Dit leidt tot een andere effectbeoordeling, namelijk beperkt positief in plaats van positief (effectbeoordeling: 0/+). Binnen het doelbereiking is al uitgegaan van een ambitieniveau 'Ambitie 0' voor 'energieverbruik en kansen

voor duurzame energie'. Dit zal niet gewijzigd worden naar aanleiding van de berekening. De aanvulling op het OER leidt dan ook niet tot wijzigingen in paragraaf 5.14.7. Bij de beoordeling van het doelbereiking ten opzichte van de voorkeursvariant in paragraaf 9.3.13 wordt een tekst toegevoegd over het ondervangen van de energiebehoefte binnen de gemeentegrenzen, niet enkel binnen de wijk zelf. Dit leidt niet tot een andere waardering van het doelbereiking in deze paragraaf.

Klimaatbestendig:

Huidige beoordeling – Het planvoornemen voorziet in voldoende afwisseling van wonen en groen. Binnen het plangebied worden net als in andere delen van De Groote Wielen verschillende waardevolle groenstructuren voorzien welke bijdragen aan het bergen van water en schaduwrijke zones voorzien. In het planvoornemen wordt voor het basisalternatief uitgegaan van de gemeentelijke 40% norm (waaronder ook daken en gevels worden meegerekend). Planten kunnen zorgen voor verkoeling, dragen bij aan een betere sponswerking van de bodem en daarmee voor het water vasthouden in de bodem. Hierdoor vallen hitte en droogte veelal te beperken. Binnen het plan wordt bovendien de watermachine ingepast, welke ook al onderdeel uitmaakt van andere delen van De Groote Wielen. Lokaal optredende gevolgen van klimaatverandering als gevolg van neerslag en hitte kunnen binnen het planvoornemen goed worden ondervangen. Om die reden wordt het effect als positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Aanvulling – De centraal gelegen waterplas, de watermachine en de eis dat 40-60% van de wijk groen moet zijn, dragen allen bij aan het realiseren van de ambitie om de Noordoosthoek klimaatbestendig te maken. De Commissie m.e.r. vraagt nog wel aandacht voor de gevolgen van clusterbuien. Ook geeft zij in overweging ter voorkoming van hittestress concrete en meetbare regels op te nemen. Denk bijvoorbeeld aan een minimaal percentage beschaduwden van de openbare ruimte, het verplichten aan de zonzijde van woningen aan de buitenzijde zonweringen te realiseren, en aan het stellen van eisen aan het materiaal en de kleur van gevels en bestrating.

Geen van de voorstellen van de Cie-m.e.r. aangaande clusterbuien en hittestress wordt geborgd in het bestemmingsplan of RFK. Wel zullen ze als aandachtspunten worden meegenomen bij de uitwerking van de deelgebieden in de beleidsregels. Zie ook 3.2.1.

Actie in het OER – In het OER wordt in paragraaf 7.10.2 nader toegelicht hoe clusterbuien opgevangen kunnen worden. In paragraaf 7.14.2 wordt kort aangegeven hoe hittestress nu is meegenomen in het RFK. Concrete maatregelen hiervoor zijn niet opgenomen in het RFK, maar worden deels impliciet geborgd in de verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021, waarnaar in het RFK wordt verwezen. Zo kan de inpassing van bomenlanen, boomgroepen, bosschages en beplanting op pleinen, parken en straten zorgen voor voldoende schaduw. De in de regels van het bestemmingsplan gehanteerde groennorm draagt hier aan bij. De aanpassingen in paragraaf 7.10.2 en 7.14.2 resulteren niet in een andere effectbeoordeling, noch in een bijstelling van het doelbereiking in paragraaf 9.3.9 of 9.3.13.

Circulair:

Huidige beoordeling – In het OER wordt aangegeven dat er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, wat betekent dat alle grond die vrij komt in het plangebied elders in het plangebied hergebruikt wordt. Bovendien gaat de

gemeente als grondeigenaar selecteren wie er waar wat mag bouwen en daarbij sturen op circulair bouwen. Nieuwe bebouwing in de Noordoosthoek wordt waar mogelijk flexibel ingericht, waarbij mogelijkheden voor ander gebruik open staan en sloop in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen of uitgesteld wordt. Het thema 'hergebruik materialen' waar circulair onder valt, wordt positief beoordeeld binnen het OER (effectbeoordeling: +).

Aanvulling – De Commissie m.e.r. is van mening dat in het OER concrete eisen/kaders ontbreken met betrekking tot het hergebruik van materialen en het beperken van de hoeveelheid afval. De Commissie acht het bijvoorbeeld denkbaar en realistisch dat ontwikkelaars bij de bouw 25% gerecyclede materialen moeten gebruiken en ook demontabel bouwen, zodat de materialen na gebruik eenvoudig te recyclen of herbruikbaar zijn.

Het blijkt dat gemeenten niet kunnen sturen op circulair bouwen. Er worden in het bestemmingsplan daarom geen bijkomende eisen opgenomen aangaande circulariteit. De gemeente volgt het algemene duurzaamheidsbeleid, waarvan één pijler circulariteit beslaat. De gemeente is zich bewust dat er slechts weinig handvatten zijn om de hierin opgenomen oplossingen af te dwingen. Er kan enkel middels financiële prikkels gestuurd worden op hetgeen de bouwers doen rond circulair bouwen. Daar komt bij dat de gemeente reeds eerder privaatrechtelijke afspraken heeft gemaakt met ontwikkelaars. Het achteraf stellen van extra eisen als het gaat om circulair bouwen is daarom niet mogelijk. Er is dus wel een ambitie om circulair te bouwen, maar de druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat de prioriteit ligt bij het effectief realiseren van nieuwe woningen.

Actie in het OER – De effectbeoordeling van het onderdeel '(her)gebruik van materiaal' wordt aangepast van positief naar beperkt positief (effectbeoordeling: 0/+).

3 Gevolgen voor water en natuur

3.1 Advies commissie

Hieronder is het kader uit par. 2.2 van het voorlopige toetsingsadvies van de commissie m.e.r. weergegeven.

Water

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER een kwantitatieve onderbouwing te geven van de keuzes ten aanzien van het watersysteem. Geef daarbij aan:

- in welke mate en hoe de bodemdaling door tijdelijke bemaling en (partiële) ophoging voorkomen kan worden;
- wat de verwachte peilfluctuaties zijn als gevolg van weerextremen en klimaatverandering. Vertaal deze door naar bouw- en ophoogwijzen en de inrichting van de blauwgroene zones;
- wat de kritische belasting van de Groote Wielenplas c.q. 'de watermachine' is en welke voorwaarden dit stelt aan het aankoppelen van de nieuwe wijk, bijvoorbeeld de benodigde ruimte voor natuurlijke zuivering in blauwgroene zones.

Natuur

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER aan te geven hoe en waar de basis van dit raamwerk door de gemeente tot ontwikkeling gebracht wordt, in wisselwerking met doelen op het vlak van water, beleving en gezondheid. Aangezien natuurzones aan karakter en biodiversiteit winnen naarmate ze ouder worden, is het belangrijk om ook in te gaan op het moment waarop hun ontwikkeling wordt ingezet. Geef in het verlengde van het 'openbare groen raamwerk' aan welke prikkels en waarborgen mogelijk zijn voor de voortzetting van natuur en groen in de particuliere delen van het plangebied. Doorloop voor de aanpassing van het Natuurnetwerk de 'Nee, tenzij-toets' volgens de eisen gesteld in de IOV Noord-Brabant.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop aanvullend is beoordeeld wat de gevolgen zijn voor water en natuur.

3.2 Aanvulling OER

3.2.1 Water

Voorkomen bodemdaling door tijdelijke bemaling en (partiële) ophoging:

Huidige beoordeling – Er worden in het OER geen uitspraken gedaan over een eventuele bodemdaling als gevolg van tijdelijke bemaling en (partiële) ophoging.

Aanvulling – De Commissie m.e.r. geeft in haar advies aan een kwantitatieve analyse te verwachten van de keuzes ten aanzien van het watersysteem, zo ook aangaande het voorkomen van bodemdaling.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. is een nadere analyse uitgevoerd naar bodemdaling (ADCIM, 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat het bodemprofiel niet zettingsgevoelig is. Het is dus niet de verwachting dat er zettingen op zullen treden als gevolg van ophogingen. Een nadere zettingsanalyse wordt niet noodzakelijk geacht. Ook voor bemalingen geldt dat er gezien het bodemprofiel geen additionele zetting van betekenis optreden als

gevolg van de aanleg van riolering. Op basis van de Bodemdalingskaart van Nederland kan worden afgeleid dat in het reeds bebouwde gebied van de Groote Wielen over de periode 2016 tot 2020 sprake is van een (autonome) bodemdaling van 0,5 à 1,5 mm / jaar. De verwachting is dat deze zetting in de tijd verder zal afnemen. Het is niet mogelijk om hier maatregelen tegen te treffen.

Actie in het OER – Paragraaf 7.9.2 wordt aan de hand van de aanvullende analyse van ADCIM beknopt aangevuld op het thema bodemdaling. Dit leidt niet tot een andere effectbeoordeling, noch tot een andere waardering van het ambitieniveau.

Tolerantie voor waterpeilfluctuaties en clusterbuien:

Huidige beoordeling – Er worden in het OER geen uitspraken gedaan over hoe het gebied bestand is tegen waterpeilfluctuaties en clusterbuien.

Aanvulling – De Commissie m.e.r. merkt op dat door meerdere factoren de tolerantie van de wijk voor waterpeilfluctuaties, bijvoorbeeld bij clusterbuien, verminderen. In het OER zijn geen kwantitatief onderbouwde uitwerkingen van deze aspecten gemaakt.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. een nadere analyse uitgevoerd naar waterpeilfluctuaties en clusterbuien (ADCIM, 2022). In de Noordoosthoek van De Groote Wielen wordt minimaal 60 mm aan waterberging gerealiseerd (ten opzichte van het verharde oppervlak). Wanneer er toch meer neerslag valt dan er geborgen kan worden in de waterbergende voorzieningen, zal het overschot van het water overstorten naar de Groote Wielenplas. Hier is reeds rekening mee gehouden bij de afmetingen van de plas. Het waterniveau in de Centrale Plas kan stijgen tot een hoogte van 2,00 m + NAP. Zo'n situatie doet zich gemiddeld eens in de 100 jaar voor. Als het water nog hoger stijgt, wordt het water middels een stuw overgestort naar de legger watergang De Hoefgraaf. Er treedt bij een peilstijging tot 2,00 m + NAP niet gelijk wateroverlast op.

Actie in het OER – In paragraaf 7.10.2 wordt aan de hand van de aanvullende analyse van ADCIM beknopt aangevuld hoe binnen het plan omgegaan wordt met waterpeilfluctuaties, onder andere als gevolg van clusterbuien. Dit leidt niet tot een andere beoordeling van de effecten, noch in een andere waardering van het doelbereiking in paragraaf 9.3.

Kritische nutriëntenbelasting:

Huidige beoordeling – In het OER is niet ingegaan op de kritische nutriëntenbelasting van het huidige watersysteem. Wel wordt in paragraaf 9.2 onder het thema 'bodempkwaliteit' aangegeven dat de nutriëntrijke slibbodem van de oude loop van de Hoefgraaf moet worden verwijderd voorafgaand aan het plan. Vervolgens kan deze dienst doen als 'stedelijk water'.

Aanvulling – De Commissie m.e.r. merkt op dat er niet is nagegaan waar de kritische nutriëntenbelasting van het huidige watersysteem ligt en of het plangebied hier zonder aanvullende maatregelen, zoals extra wateroppervlakte of zuiveringsmoerassen, op aangesloten kan worden. Op de website van de wijk wordt aangegeven dat in de zomer van 2021 lokaal algenbloei is opgetreden, een aanwijzing voor een te hoge nutriëntenbelasting.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. een nadere analyse uitgevoerd naar de kritische nutriëntenbelasting (ADCIM, 2022). Uit deze

analyse volgt dat de nutriëntenbelasting op het watersysteem door de aanleg van de woningen afneemt. In de bestaande situatie is er namelijk sprake van agrarisch grondgebruik. In de wijk wordt een gescheiden stelsel aangebracht, waardoor er geen sprake is van overstortend afvalwater. De blauwgroene zones worden zo ingericht dat deze infiltreren in de ondergrond, waardoor er op natuurlijke wijze gezuiverd wordt. De invloed op de watermachine zal dan ook marginaal zijn.

Actie in het OER – In paragraaf 7.10.2 wordt aangegeven wat voor effect de ontwikkeling heeft op de waterkwaliteit van de watermachine en de Grote Wielenplas. Dit leidt niet tot een andere beoordeling voor het thema 'water', noch voor een andere waardering van het doelbereiking in paragraaf 9.3.

3.2.2 Natuur

Aangewezen groenstructuren en groenverhouding:

Huidige beoordeling – In het OER wordt aangegeven dat de groenblauwe structuur als drager van het openbare gebied bijdraagt aan een gevarieerder gebied met ruimte voor verschillende planten waar ook veel verschillende insecten, vlinders en andere diersoorten op afkomen. Bovendien wordt er ook ingezet op natuurinclusief bouwen, wat onder andere gepaard gaat met de aanleg van groendaken, groene gevels, nestkasten voor vleermuizen en vogels en half-bestrating. Omwille van voorgaande wordt het planvoornemen positief beoordeeld (effectbeoordeling: +).

Aanvulling – De gemeente heeft hoge ambities en oppervlaktenormen voor natuur/groen. Van de totale oppervlakte van de Noordoosthoek moet 40% en bij voorkeur 60% bestaan uit natuur/groen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat een deel daarvan op particuliere grond gestalte moet krijgen. Met dit bestemmingsplan worden twee gebieden concreet vastgelegd als natuur/groen (waaronder het strandpark) en wordt de huidige loop van de Hoefgraaf bestemd als water om als groenblauwe zone in stand te houden. Daarnaast is er een reservering voor de verlegde en oorspronkelijke verbindingzone Hoefgraaf.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft in haar verordening Bomen, Water en Groen een groennorm van 40% opgenomen. Voor de Noordoosthoek gold eerst de ambitie om te komen tot een groennorm van 60%. Hiervoor was in het bestemmingsplan De Grote Wielen – Noordoosthoek een omgevingswaarde 'Groene wijk' opgenomen. Deze omgevingswaarde komt te vervallen (zie kader 2-1). Hiervoor in de plaats is het RFK opgesteld, welke kaders geeft voor onder andere groen. Zo is er in het RFK een kaart opgenomen die alle groenstructuren weergeeft. Ook is in de regels de groennorm van 40% geborgd. In het RFK wordt nog steeds streven benoemd van een groennorm van 60%. Eveneens is in de regels, via een puntensysteem een minimale mate van biodiversiteit en kwalitatief groen gerealiseerd.

De ecologische verbindingzone (EVZ) komt voor een deel binnen en voor een deel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Grote Wielen – Noordoosthoek te liggen. Voor het deel dat binnen het bestemmingsplan valt, wordt een concrete natuur- en waterbestemming toegevoegd. Hierin is – in tegenstelling tot in het ontwerpbestemmingsplan – geen woningbouw meer mogelijk als de EVZ niet wordt gerealiseerd. Het deel van de EVZ dat buiten het plangebied ligt, wordt momenteel via een separate bestemmingsplanprocedure planologisch vastgelegd. Doordat deze separate bestemmingsplanprocedure is

gestart voordat het bestemmingsplan Groote Wielen – Noordoosthoek wordt vastgesteld, is er voldoende zekerheid dat de EVZ gerealiseerd wordt.

Actie in het OER – In het OER wordt in paragraaf 7.11.2 nader toegelicht hoe de groennorm en de EVZ zijn meegenomen in de beoordeling. De effectbeoordeling van de *beschermde gebieden* en *biodiversiteit* wordt hierbij niet aangepast, onder andere omdat deze afhankelijk zijn van meerdere factoren en de aanvulling slechts een verduidelijking is van wat al was opgenomen in het OER. Deze nadere onderbouwing leidt bovendien niet tot een andere waardering van het doelbereiking van de *beschermde gebieden* of *biodiversiteit* in paragraaf 9.3.10.

Nee, tenzij-toets:

Huidige beoordeling – De ontwikkeling kan het Natuurnetwerk Brabant dat aanwezig is binnen het plangebied, door het verleggen van de EVZ rondom de Hoefgraaf inclusief het toevoegen van ecologische waarden aan het nieuwe en bestaande tracé kwalitatief versterken. Op basis hiervan is de beoordeling beperkt positief (effectbeoordeling: 0/+).

Aanvulling – De Commissie m.e.r. merkt op dat er een reservering is voor de verlegde en oorspronkelijke verbindingzone Hoefgraaf. Voor deze aanpassing van het Brabants Natuurnetwerk is echter geen ‘Nee, tenzij-toets’ doorlopen en ontbreekt een concrete uitwerking die is vastgelegd in het plan. In haar zienswijze geeft de provincie volgens de commissie terecht aan dat de aanpassing niet is getoetst aan artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant.

Naar aanleiding van dit advies is er een Nee, tenzij-toets uitgevoerd. Uit de Nee, tenzij-toets volgt dat er minimaal 6,5 ha aan oppervlakte moet worden gecompenseerd in de vorm van ‘Zoete plas’ en dat deze dusdanig ingericht moet worden dat hierbij een gemiddelde kwaliteit van kwaliteitsindicerende waarden wordt behaald. Bovendien wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.19 ((het ‘Nee, tenzij’-principe) en artikel 3.22 (Compensatie) van de Omgevingsverordening. Derhalve wordt middels voorliggende onderbouwing van het ‘Nee, tenzij’-principe een verzoek tot herbegrenzing van het NNB gedaan.

Actie in het OER – De conclusies van de Nee, tenzij-toets zijn opgenomen in paragraaf 7.11.2, onder ‘*beïnvloeding beschermde gebieden (Natura 2000, NNB, overige)*’. De Nee, tenzij-toets leidt niet tot een andere beoordeling van dit thema. De effectbeoordeling blijft beperkt positief (effectbeoordeling: 0/+). Omwille hiervan zal de waardering van het doelbereiking in paragraaf 9.3.10 ook niet wijzigen. Deze blijft neutraal.

Duur ontwikkeling natuur:

Huidige beoordeling – Hierover worden geen uitspraken gedaan in het OER.

Aanvulling – In het OER wordt benoemd dat een aanzienlijk deel van de natuur/groen pas wordt vastgelegd na overleg met ontwikkelaars. Tegelijkertijd is volgens het OER een sterk groen raamwerk essentieel voor de identiteit en het functioneren van de Noordoosthoek. De Commissie vraagt in een aanvulling in te gaan op het moment waarop de ontwikkeling van natuurzones wordt ingezet.

Actie in het OER – Het intern raamwerk aan groenstructuren wordt niet vooraf aan de woonontwikkeling gerealiseerd, de ecologische verbindingzone wel. Hierdoor wordt er al op voorhand in delen van het plangebied extra kwaliteit toegevoegd, wat ervoor zorgt dat de natuur binnen de EVZ al een ontwikkeling

heeft doorgemaakt wanneer de eerste bewoners in het gebied komen wonen. Deze verduidelijking wordt opgenomen in het OER, in paragraaf 7.11.2 onder '*biodiversiteit*'.

13-12-2022

4 Gevolgen voor het hoofdwegennet

4.1 Advies commissie

Hieronder is het kader uit par. 2.2 van het voorlopige toetsingsadvies van de commissie m.e.r. weergegeven.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het OER de gevolgen te beschrijven van de ontwikkeling van de Noordoosthoek voor het hoofdwegennet.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop aanvullend is beoordeeld wat de gevolgen zijn voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet.

4.2 Aanvulling OER

Huidige beoordeling – Uit het onderzoek dat is uitgevoerd voor het OER blijkt dat er aanpassingen aan de (bestaande) infrastructuur nodig zijn om het beoogd aantal woningen te kunnen bouwen in de Noordoosthoek.

Deze resultaten komen naar voren uit gedaan verkennend verkeersonderzoek (betreft bijlage 3 van de OER: het verkennend verkeersonderzoek van Sweco, 9 juni 2021).

Aanvulling – De Commissie adviseert de gevolgen voor het hoofdwegennet verder te beschrijven dan in het OER is gedaan.

Om een nadere beschrijving te geven van de gevolgen van de ontwikkeling van de Noordoosthoek op het hoofdwegennet, is eerst opnieuw gekeken naar de uitgangspunten. RHDHV is gevraagd een aanvullende verkeersstudie uit te voeren (Verkeersberekeningen Noordoosthoek De Grootte Wielen (2022), bijlage 13 van de OER). In deze verkeersstudie is doorgebouwd aan een nauwkeurigere en betrouwbaardere voorspelling door te werken met de volledige toepassingsmogelijkheden van het gehanteerde verkeersmodel, terwijl bij het onderzoek uit 2021 op sommige onderdelen aannames werden gedaan en verkeersstromen manueel werden toegedeeld. De toedeling is nu beter uitgelijnd op de verwachte praktijksituatie. Daarom is voor deze aanvulling uitgegaan van de nieuwe uitgangspunten.

Bovenstaande beschrijving zorgt ervoor dat het aanvullende verkeersonderzoek leidt tot een andere conclusie dan het verkeersonderzoek uit 2021. Op basis van de nieuwe verkeersstudie wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan De Grootte Wielen - Noordoosthoek 3.000 woningen toelaat, maar dat daarvoor verkeersmaatregelen nodig zijn op de route Hustenweg/Blauwe Sluisweg. Bij 2.300 woningen zijn minder verkeersmaatregelen nodig dan bij het volledige beoogde woningaantal van 3.000. De maatregelen zoals genoemd in deze studie moeten als suggestie worden beschouwd; conform de regels in het bestemmingsplan worden de definitieve verkeersmaatregelen bepaald om te komen tot een acceptabele verkeersafwikkeling van het bouwplan.

Tabel 4.1 | Verschillen intensiteiten verkeersonderzoeken 2021 en 2022 (bron RHDHV, 2022)

13-12-2022

Blauwe Sluisweg ten zuiden van Lunersingel	Ochtendspits Ri Zuid pae/uur	Avondspits Ri Noord pae/uur
Verkeersonderzoek 2021	2053	2097
(verschil onderzoek 2021-2022)	(+931)	(+842)
Verkeersonderzoek 2022	1122	1255

Uit zowel het verkeersonderzoek uit 2021 als het verkeersonderzoek uit 2022 volgt dat de geëigende ontsluiting (Blauwe Sluisweg/Hustenweg) moet worden aangepast om de extra verkeersbewegingen te kunnen afwickelen. Om tot 2.300 woningen te kunnen bouwen moeten de bestaande kruispunten anders worden ingericht en dient het wegvak tussen de Lunersingel en de Grootte Wielenlaan qua capaciteit te worden uitgebreid naar 2x2. Voor langzaam verkeer dienen ook maatregelen te worden genomen om de oversteekbaarheid te veilig te garanderen. Om tot 3.000 woningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om op meer plekken meerstrooksrotondes zoals ei-rotondes toe te passen, welke meer ruimte innemen. Bovendien moeten omwille van de doorstroming de Blauwe Sluisweg en Hustenweg opgewaardeerd worden naar 2x2 rijstroken.

Zoals eerder vermeld moeten deze maatregelen als suggestie worden beschouwd omdat de definitieve later per bouwphase worden bepaald met de inzichten van dat moment. Een en ander staat vermeld in de bestemmingsplanregels.

Kijkend naar de gevolgen op het hoofdwegenet, geprognostiseerd op grond van het regionale verkeersmodel Noordoost Brabant (BBMA, versie 2018), is vanuit De Grootte Wielen het meeste autoverkeer georiënteerd op het noorden (naar/van A2 richting Utrecht). Op etmaalniveau neemt het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling Noordoosthoek op de toe- en afrit van/naar A2 richting Utrecht toe met circa 1.600 mvt/etmaal (3.000 woningen) en circa 1.250 mvt/etmaal (2.300 woningen). Voor de A2 richting Eindhoven is dat circa 900 mvt/etm (3.000 woningen) en circa 700 mvt/etm (2.300 woningen). De overige autoverplaatsingen betreffen verplaatsingen via het gemeentelijke wegennet (denk aan de Bossche binnenstad, het centrum van Rosmalen, wijkcentra, etc.) of naar de A59 naar/van richting Oss/Nijmegen (circa 600 mvt/etm bij 3.000 woningen en circa 500 mvt/etm bij 2.300 woningen).

Conclusie

Op basis van de nieuwe verkeerstudie wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan De Grootte Wielen - Noordoosthoek tot 3.000 woningen mogelijk is, mits infrastructurele maatregelen worden genomen, zoals hiervoor beschreven.

In het bestemmingsplan Grootte Wielen – Noordoosthoek worden regels opgenomen die eisen stelt aan een acceptabele verkeersafwikkeling per bouwphase. Dit moet van te voren worden aangetoond en passende verkeersmaatregelen moeten worden getroffen. De genoemde maatregelen uit de studie zijn nog niet per se de definitieve maatregelen, er mag immers ook op een andere manier gekomen worden tot een acceptabele verkeersafwikkeling. De aanpassingen aan het wegennet die nodig zijn om het beoogde woningaantal te kunnen realiseren, worden middels een apart bestemmingsplan planologisch geregeld.

Actie in het OER – Op basis van bovenstaande en het nieuw uitgevoerde verkeersonderzoek wordt paragraaf 7.2 voor het thema *verkeersafwikkeling*

aangepast. Ook in het verkeersonderzoek uit 2022 blijkt dat er aanpassingen aan het wegennet nodig zijn om het plan te kunnen realiseren. De beoordeling van het basisalternatief wijzigt dan ook niet ten opzichte van het oude OER. Dit blijft een negatieve beoordeling (effectbeoordeling: -). Aan de andere kant: in de bestemmingsplanregels is als voorwaarde opgenomen dat voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling moet worden aangetoond dat de verkeersafwikkeling op de ontsluitingsstructuur van de Groote Wielen acceptabel blijft. Indien nodig worden verkeersmaatregelen getroffen en zou daarmee verkeersafwikkeling op orde moeten zijn, hetgeen leidt tot een positief resultaat.

5 Gevolgen flexwoningen

5.1 Advies commissie

Hieronder is het kader uit par. 2.2 van het voorlopige toetsingsadvies van de commissie m.e.r. weergegeven.

De Commissie acht de milieueffecten van de flexwoningen voldoende beschreven in het OER, maar beveelt aan bij de besluitvorming over het bestemmingsplan nut en noodzaak ervan en de strategie van uitvoering (wanneer en waar komen ze) nader toe te lichten. Ga specifiek in voor wie de flexwoningen zijn bedoeld en hoe de milieu- en sociale gevolgen worden gemonitord en geëvalueerd.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop met het advies over de flexwoningen is omgegaan.

5.2 Aanvulling OER

Huidige beoordeling – In het OER was het realiseren van flexwoningen onderdeel van het planvoornemen. Uitgangspunt was dat het bestemmingsplan Groote Wielen – Noordoosthoek de realisatie van deze woningen mogelijk maakte. In de effectbeoordeling zijn deze woningen als onderdeel van de totaal te realiseren woningen beschouwd. Er is niet ingegaan op mogelijk effecten van specifiek de flexwoningen.

Aanvulling – De Commissie adviseert nader in te gaan op de strategie van uitvoering van de flexwoningen.

Besloten is om het planologisch mogelijk maken van de flexwoningen te regelen buiten het bestemmingsplan Groote Wielen - Noordoosthoek. De procedure hiervoor loopt inmiddels al. Om de flexwoningen mogelijk te maken wordt er via een afzonderlijke procedure een reguliere (permanente) omgevingsvergunning aangevraagd om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan. Het planologisch mogelijk maken van de flexwoningen maakt dan ook geen deel meer uit van het bestemmingsplan Groote Wielen – Noordoosthoek, waarop het OER betrekking heeft. Wel maken de flexwoningen nog onderdeel uit van de 2.300 en 3.000 woningen die in het OER zijn onderzocht. Om die reden wordt hieronder toch kort ingegaan op de strategie van uitvoering en het doel van de flexwoningen.

De flexwoningen worden niet alleen aangeboden aan de sociale doelgroep. Ook huishoudens met een hoger inkomen zullen een kans krijgen hier een woning te betrekken. De bewoners zijn dus niet alleen maar huishoudens met een laag inkomen of spoedzoekers. Het doel van de flexwoningen is dat deze op termijn worden verplaatst naar andere locaties binnen de Noordoosthoek (of elders). Anders dan bij eerdere geplaatste (tijdelijke) flexwoningen kunnen de huurders er blijven wonen, zij verhuizen dan mee als (een deel van) de woningen worden verplaatst. Hierdoor zal er ook belangstelling zijn van woningzoekenden die langer staan ingeschreven. Het streven is erop gericht een gedeelte van de flexwoningen binnen een periode van maximaal 15 jaar te verplaatsen. Het woningbouwprogramma voor de reguliere woningen die er later komen is gedifferentieerder en meer in lijn met de gemeentelijke richtlijnen 30% sociaal, 20% middelduur en 50% overig. Dit wil zeggen een goede

verdeling van woningtypen en -prijzen over de verschillende deelgebieden van de Noordoosthoek.

De flexwoningen zijn geen tijdelijke woningen. Het zijn permanente woningen die verplaatsbaar zijn en maken onderdeel uit van het totale aantal van maximaal 3.000 woningen die in Noordoosthoek gerealiseerd zullen worden. Deze maximaal 3.000 woningen zijn in het OER onderzocht. De woningen moeten voldoen aan dezelfde eisen als reguliere woningen in het plangebied. De flexwoningen in de Noordoosthoek zijn een goede aanvulling op de rest van Noordoosthoek, aangezien zij een veel kortere bouwtijd kennen dan reguliere woningen en omdat het permanente woningen zijn die verplaatst kunnen worden.

Aangezien de flexwoningen bedoeld zijn voor verschillende doelgroepen en bovendien op een later moment verspreid zullen worden over de volledige wijk, worden er geen specifieke sociale gevolgen verwacht. Er wordt daarom ook niet extra ingezet op monitoring rond dit thema. Dit wordt niet nodig geacht.

Actie in het OER – In het OER wordt in paragraaf 6.3 aangegeven dat de flexwoningen een plaats krijgen binnen Noordoosthoek maar middels een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Het kader dat in het OER is opgenomen over de flexibele woningen blijft behouden, maar wordt deels herschreven. Ook in de inleiding en samenvatting van het OER wordt kort stilgestaan bij de flexwoningen en hoe deze zich verhouden tot het voorliggende bestemmingsplan. Zie hiervoor de tabellen binnen paragraaf 1.2 en S.3.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan ‘De Groote Wielen Noordoosthoek’

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘De Groote Wielen Noordoosthoek’)**

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Aanpassing Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader	3
2.1	Ambtshalve wijzigingen	3
2.2	Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	3
3.	Aanpassing begripsbepalingen	3
3.1	Ambtshalve wijzigingen	3
4.	Aanpassing Doelstelling	7
4.1	Ambtshalve wijzigingen	7
5.	Aanpassing Omgevingswaarden	8
5.1	Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en het advies Commissie Mer:	8
6.	Wijzigingen Regels voor activiteiten.....	8
6.1	Ambtshalve wijzigingen Regels voor activiteiten.....	8
7.	Aanpassing verbodsbepaling	9
8.	Wijzigingen regels bestemming Groen	9
9.	Toevoeging bestemming Natuur	11
9.1	Wijziging naar aanleiding ingekomen zienswijzen	11
10.	Wijziging regels bestemming Verkeer	12
10.1	Ambtshalve wijzigingen	12
11.	Wijziging regels bestemming Water	14
11.1	Ambtshalve wijzigingen functietoedeling Water	14
11.2	Wijzigingen functietoedeling Water naar aanleiding ingekomen zienswijzen	14
11.3	Ambtshalve wijzigingen Bouwactiviteiten Water	14
11.4	Aanvulling regels Water naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.....	14
12.	Ambtelijke wijziging, invoeging bestemming 'Wonen'	15
13.	Wijzigingen bestemming Woongebied	18
13.1	Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.....	18
14.	Wijzigingen Algemene regels (Hoofdstuk 4)	27
15.	Wijziging Monitoring	29
16.	Toegevoegde bijlagen bij de regels.....	32
17.	Wijzigingen verbeelding.....	33

1. Inleiding

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'De Grote Wielen Noordoosthoek' zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan op grond van een ingekomen zienswijzen, het advies van de Commissie Mer en ambtshalve in de toelichting, regels en de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

De wijzigingen in de tekst zijn als volgt weergegeven:

Verwijderd: ~~verwijderd~~

Ingevoegd: ingevoegd

2. Aanpassing Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Om misverstanden te voorkomen is de naam van de bijlage bij de ontwerp bestemmingsplan regels "Kaders Beleidsregels De Grote Wielen Noordoosthoek", bij de vaststelling gewijzigd in "Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader De Grote Wielen Noordoosthoek" (RFK).

De open normen die in het RFK zijn opgenomen zijn concreter en meer objectief opgesteld. Per deel- / sfeergebied stedenbouwkundige kaders concreter en objectiever omschreven. Het RFK is verbonden aan de regels betreffende de bestemming "Woongebied".

2.2 Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de conclusie onder punt 2.2 van de nota van zienswijzen is in de bijlage van de regels "Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader De Grote Wielen Noordoosthoek" (voorheen de Kaders Beleidsregels De Grote Wielen Noordoosthoek) het traject van het rondje rondom de Grote Wielenplas dat binnen het plangebied ligt, expliciet op de visiekaart aangebracht.

3. Aanpassing begripsbepalingen

3.1 Ambtshalve wijzigingen

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, ~~waarvan de activiteiten die~~ in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn is en die ondergeschikt is aan de woonfunctie op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Er is uitsluitend sprake van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als degene die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, in de betreffende woning woont;

1.5 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk een gebouw, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 additionele voorzieningen

~~voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een functie.~~

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 1.11 bijgebouw

1.13 bijzondere woonvoorzieningen

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.14 1.12 bouwen

1.15 1.13 bouwperceel

1.16 1.14 bouwperceelgrens

1.17 1.15 bouwvlak

1.18 1.16 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden; elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.19 1.17 buurtcentrum

1.20 1.18 dak

1.19 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

~~1.21 dekkend netwerk aan speelplaatsen~~

~~een structuur van speelplaatsen, waarbij een gebied binnen het verzorgingsgebied ligt van de aanwezige speelplaatsen, voor de leeftijdsgroepen 0 tot 4 jaar, 4 tot 12 jaar en 12 tot 18 jaar, waarbij per categorie speelvoorziening onderstaande maximale afstanden als verzorgingsgebied van de speelvoorziening geldt:~~

- ~~•— Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 100 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~
- ~~•— Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~
- ~~•— Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.000 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~

1.22 dekkend netwerk aan recreatieve routes

een structuur van recreatieve routes, waarbij een gebied binnen het verzorgingsgebied ligt van de aanwezige recreatieve route(s), waarbij de maximale afstand van 800 meter vanaf de grens van de recreatieve route als verzorgingsgebied geldt;

1.23 1.20 doorvaarbare watergang

1.24 1.21 doorvaarthoogte

1.25 1.22 educatief voorzieningencluster

1.26 1.23 eerstelijnszorg

1.27 1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover de regels van dit bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden verbiedt;

1.28 1.25 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 als vergunningplichtig wordt aangemerkt, waarbij de volgende onderverdeling in dit plan wordt gemaakt:

1. klein evenement: tot en met 500 bezoekers;
2. middelgroot evenement: ~~500~~ 501 tot en met 5000 bezoekers;
3. groot evenement: vanaf 5000 bezoekers;

1.29 flexwoning

verplaatsbare en tijdelijke woning, niet zijnde een woonwagen, bedoeld voor (al dan niet tijdelijke) huisvesting;

1.30 1.26 fysieke leefomgeving

1.34 1.27 gebouw

1.28 gebruiksoppervlakte

de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.29 geliberaliseerde woning voor middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de gemeentelijke doelgroepenverordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening is vastgelegd;

1.33 1.30 geluidbelasting op de gevel

1.32 1.31 geluidluwe gevel

1.32 geluidluwe zijde

de zijde van de geluidluwe gevel met een geluidsbelasting kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde Wgh

1.34 1.33 geluidsgevoelige gebouwen en ruimte

1.34 geluidsgevoelige ruimte

geluidsgevoelige ruimte: ruimte binnen een woning voor zover die als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;

1.36 geschakelde woning

een woning die met een andere woning verbonden is door middel van aan- of bijgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.37 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.38 hoogbouw

bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 25 meter;

1.36 1.39 hoofdgebouw

een gebouw of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 kwalitatieve biodiversiteitsscore

~~kwalitatieve biodiversiteitscore zoals bedoeld in bijlage 4b van de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch;~~

1.41 kwantitatieve groenscore

~~kwantitatieve groenscore zoals bedoeld in bijlage 4a van de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch;~~

1.40 kamerbewoning

bewoning waarbij de bewoners er niet zelfstandig wonen omdat zij bepaalde (woon)voorzieningen (in een woning) met elkaar delen;

1.42 1.41 ligplaats

een plaats in het water waar een boot voor recreatief gebruik mag liggen, ~~geen~~ niet zijnde een ligplaats voor een woonboot;

1.43 1.42 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, welzijnsinstelling en/of zorginstelling.

1.45 1.43 mobiliteitshub

1.46 1.44 omgevingsdialoog

een overleg tussen de initiatiefnemer of de gemeente en de omgeving (omwonenden, belanghebbende organisaties en andere betrokkenen) voorafgaand aan een besluit, waarin inzichten worden gedeeld over de wensen, behoeften, belangen en bedenkingen bij een nadere uitwerking invulling van een (deel)gebied;

1.47 omgevingstafel

~~een overleg waarin de gemeente de haalbaarheid van een uitwerking van een gebied (inclusief de belangenafweging) met experts en betrokken overheidsinstanties bespreekt;~~

1.48 1.45 ondergeschikte functie

1.49 ontwikkelde delen

de gedeelten van het plangebied waar de bouw- en aanlegactiviteiten zijn afgerond, de openbare ruimte is ingericht en die in gebruik zijn genomen als woongebied;

1.50 1.46 openbaar toegankelijk gebied

1.51 1.47 opslag

1.52 1.48 overig bouwwerk

1.53 recreatieve route

een zo veel mogelijk aaneengesloten route voor langzaam verkeer, die primair bedoeld is voor recreëren, ontspannen, sport, bewegen en ontmoeten;

1.54 1.49 recreatiewoning

1.50 sociale koopwoning:

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de koopprijs die voortvloeit uit de geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep (doelgroepenverordening) voor een in de doelgroepenverordening vastgesteld tijdvak is verzekerd;

1.55 1.51 strandpark

1.52 structurele verkeersafwikkeling

de manier hoe het verkeer over de wegen wordt afgewikkeld. Daarin wordt van een reguliere ochtend- en avondspits (2 uren intensiteiten, gemiddelde brede spits) als te hanteren maat uitgegaan. Incidenten en piekbelastingen vallen buiten de beschouwing;

1.53 twee-aaneenwoning

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.56 1.54 uitbouw

1.57 verzorgingsgebied

een gebied waarbinnen een bepaalde vorm van dienstverlening plaatsvindt of een gebied waarbinnen gebruik wordt gemaakt van een bepaalde voorziening;

1.58 1.55 vloeroppervlakte

1.59 1.56 voorgevellijn

1.60 1.57 voorgevelrooilijn

1.61 1.58 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.62 1.59 woningsplitsing

een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan; het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen of het realiseren van een of meer woningen binnen de aaneengesloten hoofdbouw;

1.63 1.60 woonwagen

1.64 1.61 zorgwoning

4. Aanpassing Doelstelling

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Artikel 2 Doelen

2.1 Het doel van dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Groote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 7 van 34

6. een groene woonwijk die aantrekkelijk is voor flora en fauna en bijdraagt aan de biodiversiteit binnen het toepassingsbereik.

5. Aanpassing Omgevingswaarden

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en het advies Commissie Mer:

Artikel 3 Omgevingswaarden

3.1 Vastgestelde omgevingswaarden

Om de doelen voor een gezonde fysieke leefomgeving en biodiversiteit deels te kunnen waarborgen en om de doelen concreet te maken heeft de gemeente voor het plangebied van dit bestemmingsplan de volgende omgevingswaarden vastgesteld:

3.1.1 Omgevingswaarde groen

- a. ~~Als resultaatsverplichting: ontwikkelde delen van het plangebied hebben een minimale kwantitatieve groenscore van 40%;~~
- b. ~~als inspanningsverplichting: nadat alle delen van het plangebied ontwikkeld zijn, heeft het plangebied een minimale kwantitatieve groenscore van 60%~~

3.1.2 Omgevingswaarde biodiversiteit

- a. ~~Als resultaatsverplichting: ontwikkelde delen van het plangebied hebben een minimale kwalitatieve biodiversiteitscore van 8 punten;~~
- b. ~~als inspanningsverplichting: nadat alle delen van het plangebied ontwikkeld zijn, heeft het plangebied een minimale kwalitatieve biodiversiteitscore van 10 punten.~~

3.1.3 Omgevingswaarde spelen

- a. ~~Als resultaatsverplichting: minimaal 80% van de oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied ligt binnen twee jaar nadat het deel ontwikkeld is, binnen het verzorgingsgebied van speelplaatsen per categorie;~~
- b. ~~als inspanningsverplichting: nadat alle delen van het plangebied ontwikkeld zijn, is het volledige plangebied voorzien van een dekkend netwerk aan speelplaatsen.~~

3.1.4 Omgevingswaarde bewegen

- a. ~~Als resultaatsverplichting: minimaal 80% van de oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied ligt binnen twee jaar nadat het deel ontwikkeld is, binnen het verzorgingsgebied van een recreatieve route;~~
- b. ~~als inspanningsverplichting: nadat alle delen van het plangebied ontwikkeld zijn, is het volledige plangebied voorzien van een dekkend netwerk aan recreatieve routes.~~

6. Wijzigingen Regels voor activiteiten

6.1 Ambtshalve wijzigingen Regels voor activiteiten

Door het vervallen van de omgevingswaarden vinden in de nummering van de regels de volgende wijzigingen plaats:

Artikel 4 Artikel 3 Inleidende bepalingen

4.1 3.1 Op wie van toepassing

4.2 3.2 Wijze van meter

4.2.1 3.2.1 bebouwingspercentage

4.2.2 3.2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

4.2.3 3.2.3 de inhoud van een bouwwerk

4.2.4 3.2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

4.2.5 3.2.5 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

4.2.6 3.2.6 peil

7. Aanpassing verbodsbepaling

4.3 3.3 Algemene verbodsbepaling

- a. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen in dit plan gestelde regels;
- b. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 1. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
 2. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
 3. zelfstandige horeca-activiteiten, beluizen en afhaalzaken;
 4. het aanbieden van logies;
 5. ~~het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;~~
 6. 5. het kamperen op onbebouwde gronden;
 7. 6. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 8. 7. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
 9. 8. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
 10. ~~het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk~~
 9. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
 11. 10. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
 11. het verwijderen van aangelegde parkeerplaatsen op privé terreinen of binnen niet openbare gebieden, voor zover deze nodig zijn om aan de parkeerbehoefte voor de ter plaatse aanwezige functie te voldoen.

4.4 3.4 Specifieke zorgplicht

8. Wijzigingen regels bestemming Groen

Artikel 5 Artikel 4 Groen

5.1 4.1 Functietoedeling

De bouwwerken en/of gronden in de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Groen' hebben als functie:

Op de gronden met de bestemming 'Groen' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel- en (buiten)sportvoorzieningen;
- c. ~~plantsoen~~-strandpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - strandpark';
- d. ~~strandpark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - strandpark'~~; kleine evenementen;
- e. ~~evenementen, met dien verstande dat grote evenementen zijn uitgesloten en middelgrote evenementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - strandpark'~~;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen; dagrecreatie;

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 9 van 34

- h. ~~additionele voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en bijbehorende verhardingen, kunstwerken en dergelijke; waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;~~
~~en de daarbij behorende activiteiten.~~
- i. antennemasten;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en bijbehorende verhardingen en kunstwerken.

5.2 Gebruiksactiviteiten

5.2.1 Gebruiksactiviteiten die zijn toegestaan met een melding

Het aanvangen of veranderen van een functie kan met melding worden toegestaan, als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is vermeld in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Functie	Voorwaarden
a. middelgrote evenementen	<ol style="list-style-type: none"> 1. per jaar mogen maximaal 4 dagen middelgrote evenementen (exclusief op- en afbouw) plaatsvinden; 2. de eindtijd van muziekactiviteiten op weekdays is 24:00 uur; 3. de eindtijd van muziekactiviteiten op vrijdag, zaterdag en weekdays waarop een nationale feestdag volgt is 01:00 uur 4. evenementen zijn primair gericht op bewoners van De Grote Wielen. 5. er wordt voldaan aan de maximaal toegestane geluidsbelasting conform de Uitvoeringsregels Evenementenbeleid 2020 of diens opvolger;

5.3 4.2 Bouwactiviteiten

5.3.1 4.2.1 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Bouwwerk	Voorwaarden
a. gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 meter; 2. de maximum bouwoppervlakte bedraagt 15 m² <u>per gebouw</u>
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<ol style="list-style-type: none"> 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 meter; 2. de maximum bouwoppervlakte bedraagt 15 m² <u>per bouwwerk geen gebouw zijnde;</u>

5.3.2 4.2.2 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.3.1 4.2.1 als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<ol style="list-style-type: none"> 2. de bouwoppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² <u>per gebouw;</u>
	<ol style="list-style-type: none"> 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van: <ul style="list-style-type: none"> - de verkeersveiligheid; - de sociale veiligheid; - <u>de groenstructuur;</u> - de milieusituatie.
b. masten ten behoeve van de mobiele telefonie	<ol style="list-style-type: none"> 2. <u>er wordt aangetoond dat plaatsing van een omgevingsvergunningsvrije installatie (op bestaande gebouwen of bouwwerken) niet mogelijk is;</u>

	<u>3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:</u> <u>- de groenstructuur;</u> <u>- de milieusituatie.</u>
--	---

4.3 Gebruiksactiviteiten

- a. Het is verboden grote evenementen te houden.
- b. Middelgrote evenementen zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. per jaar mogen maximaal 4 dagen evenementen (exclusief op- en afbouw) plaatsvinden;
 2. per evenement bedraagt het maximaal aantal op- en afbouwdagen 3;
 3. de eindtijd van het evenement op weekdagen en zondag is 24:00 uur;
 4. de eindtijd van het evenement op vrijdag, zaterdag en weekdagen waarop een nationale feestdag volgt is 01:00 uur;
 5. het geluidsniveau bedraagt niet meer dan 60 dB(A)/75 dB(C) bij een geluidsgevoelige functie.

9. Toevoeging bestemming Natuur

9.1 Wijziging naar aanleiding ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van het toevoegen van Natuur op de locatie van de geplande EVZ (ter bescherming van het NNB).

Artikel 5 Natuur

5.1 Functietoedeling

Op de gronden met de bestemming 'Natuur' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur / landschapselementen / ecologische verbindingzone;
- b. onverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden.

5.2 Bouwactiviteiten

5.2.1 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Het bouwen of veranderen van bouwwerken is toegestaan binnen de bestemming 'Natuur' als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

<u>Bouwwerk</u>	<u>Voorwaarden</u>
a. <u>bouwwerken, geen gebouw zijnde</u>	1. <u>de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;</u>

5.2.2 Ondergronds bouwen

Gronden binnen deze bestemming mogen niet ondergronds worden bebouwd.

5.3 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0.50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.

- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0.50 m onder maaiveld, voorzover gronden;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen;
- e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- g. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
- h. het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 bepaalde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. gering van omvang zijn;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. ten behoeve van behoud, herstel en/of versterking van aanwezige of potentiële natuurwaarden betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 bedoelde vergunning wordt geweigerd, indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en/of de werken voor de naast liggende gebieden onevenredig nadelige gevolgen hebben.

10. Wijziging regels bestemming Verkeer

10.1 Ambtshalve wijzigingen

6.1 Functietoedeling

De bouwwerken en/of gronden in de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Verkeer' hebben als functie: Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen mobilitieithubs;
- d. fiets- en voetpaden groenvoorzieningen;
- e. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen fiets- en voetpaden;
- f. additionele voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen,abri's, mobiliteitshub, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen en verkeerskundige voorzieningen waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'water' ook voor:
 - 1. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - 2. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel watersystemen;
 - 3. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel ecologische verbindingzone;
- h. antennemasten dit met in achtneming van de bouwregels van lid 6.2.2 onder b;
- i. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, abri's, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen en verkeerskundige voorzieningen.

6.2.1 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan

Het bouwen of veranderen van bouwwerken is toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer' als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
-----------------	--------------------

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 12 van 34

a. gebouwen	1. de maximum bouwhoogte bedraagt <u>3,5</u> meter;
	2. de maximum bouwoppervlakte bedraagt 15 m ² <u>per gebouw</u> ;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1. de maximum bouwhoogte bedraagt <u>3,5</u> meter;
	2. de maximum bouwoppervlakte bedraagt 15 m ² <u>per bouwwerk geen gebouw zijnde</u> ;

6.2.2 **Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met afwijking**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2. de bouwoppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m ² <u>per gebouw</u> ;
	3. de ontwikkeling is passend binnen de stedenbouwkundige structuur, zoals vastgesteld in het Kader Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit; <u>er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:</u> - <u>de verkeersveiligheid;</u> - <u>de sociale veiligheid;</u> - <u>de milieusituatie.</u>
	4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van: — de verkeersveiligheid; — de sociale veiligheid; — de milieusituatie.
b. masten ten behoeve van de mobiele telefonie	2. de mast voldoet aan de Nota Antennebeleid 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger. 2. <u>er wordt aangetoond dat plaatsing van een omgevingsvergunningsvrije installatie (op bestaande gebouwen of bouwwerken) niet mogelijk is;</u>
	3. <u>er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:</u> - <u>de groenstructuur;</u> - <u>de milieusituatie.</u>

6.3 **Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.**

6.3.1 **Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op de gronden met de functieaanduiding 'water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.

6.3.2 **Uitzonderingen**

Het in lid 6.3.1 bepaalde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- gering van omvang zijn;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- ten behoeve van behoud, herstel en/of versterking van aanwezige of potentiële natuurwaarden betreffen;

d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.3.1 bedoelde vergunning wordt geweigerd, indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en/of de werken voor de naast liggende gebieden onevenredig nadelige gevolgen hebben
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een vergunning als genoemd in lid 6.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap.

11. Wijziging regels bestemming Water

11.1 Ambtshalve wijzigingen functietoedeling Water

7.1 Functietoedeling

De bouwwerken en/of gronden in de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Water' hebben als functie:

- a. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen water;
- b. fiets- en voetpaden waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ligplaats natuur;
- e. steiger;
- f. nutsvoorzieningen; aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals openbare verblijfsvoorzieningen, bruggen, taluds, dammen en/of duikers, steigers, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, voet- en fietspaden, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen en kademuren.
- g. ~~additionele voorzieningen, waaronder bruggen, taluds, dammen en/of duikers.~~

11.2 Wijzigingen functietoedeling Water naar aanleiding ingekomen zienswijzen

Ter bescherming van de ecologische verbindingszone (NNB) is op de verbeelding de aanduiding 'ecologische verbindingszone' op het water ten zuiden van de Empelsehoefgraaf toegevoegd. Artikel 7 lid 1 wordt onder e. aangevuld met:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone': activiteiten en voorzieningen mede ter behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige of potentiële natuurwaarden;

11.3 Ambtshalve wijzigingen Bouwactiviteiten Water

7.2.1 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Het bouwen of veranderen van bouwwerken is toegestaan binnen de bestemming 'Water' als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
a. bouwwerk geen gebouw zijnde	1. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 <u>5</u> meter;
	2. de maximum bouwoppervlakte bedraagt 15 m ² <u>per bouwwerk geen gebouw zijnde</u> ;

11.4 Aanvulling regels Water naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Ter bescherming van de ecologische verbindingszone en de NNB op de verlegde Hoefgraaf zijn de volgende regels opgenomen:

7.3 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'ecologische verbindingzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- c. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 bepaalde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- e. gering van omvang zijn;
- f. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- g. ten behoeve van behoud, herstel en/of versterking van aanwezige of potentiële natuurwaarden betreffen;
- h. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.3.1 bedoelde vergunning wordt geweigerd, indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en/of de werken voor de naast liggende gebieden onevenredig nadelige gevolgen hebben;

Alvorens te beslissen over het verlenen van een vergunning als genoemd in lid 7.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap.

12. Ambtelijke wijziging, invoeging bestemming 'Wonen'

Ter regulering van de bestaande woningen in het plangebied zijn de volgende regels opgenomen:

Artikel 8 Wonen

8.1 Functietoedeling

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tot en met 31 december 2031, of zoveel eerder als de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals omschreven in Bijlage 2 van de regels toegestaan;
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwactiviteiten

8.2.1 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Het bouwen of veranderen van bouwwerken is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

<u>Bouwwerk</u>	<u>Voorwaarden</u>
<u>a. hoofdgebouwen</u>	<u>1. de hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;</u>
	<u>2. het aantal te realiseren woningen overschrijdt niet het maximum aantal woningen per bouwvlak zoals op de verbeelding is aangegeven;</u>

	<u>3. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;</u>
	<u>4. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;</u>
	<u>5. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneenwoningen worden gebouwd;</u>
	<u>6. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;</u>
	<u>7. de minimale afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste:</u> - voor twee-aaneenwoningen: aan één zijde 3 meter; - voor vrijstaande woningen: aan beide zijden 3 meter.
<u>b. bijgebouwen en overkapping</u>	<u>1. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en in het achterterfgebied worden gebouwd;</u>
	<u>2. voor bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de maximale bouw- en goothoogte zoals op de verbeelding aangegeven;</u>
	<u>3. voor bijgebouwen en overkappingen in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de regels onder 4 tot en met 11;</u>
	<u>4. het maximale bebouwingspercentage van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;</u>
	<u>5. van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, moet een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² onbebouwd blijven;</u>
	<u>6. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder 4;</u>
	<u>7. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd het bepaalde onder 4;</u>
	<u>8. de maximale bouwhoogte is 3 meter;</u>
	<u>9. als met hellende dakvlakken wordt gebouwd is, in afwijking van het bepaalde onder 8, de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en de maximale dakhelling 50°;</u>
	<u>10. bijgebouwen en overkappingen met één hellend dakvlak mogen uitsluitend worden gebouwd als een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankapping); hierbij is, in afwijking van het bepaalde onder 8, de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en moet het hoogste punt tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw worden gesitueerd;</u>
	<u>11. dakterrassen zijn niet toegestaan.</u>
<u>c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>	<u>1. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en in het achterterfgebied worden gebouwd;</u>
	<u>2. het maximale bebouwingspercentage van het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 50%;</u>
	<u>3. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achterterfgebied, niet zijnde het bouwvlak, is 75 m², onverminderd van het bepaalde onder 2;</u>

	<u>4. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde onder 2;</u>
	<u>5. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1 meter;</u>
	<u>6. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;</u>
	<u>7. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.</u>
<u>e. algemeen</u>	<u>1. er mogen uitsluitend gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;</u>

8.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- f. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de milieusituatie;
- i. de sociale veiligheid;
- j. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden;
- k. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering.

8.3 Bouwwerken die zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.2.1 als het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

<u>Bouwwerk</u>	<u>Voorwaarden</u>
<u>a. bijgebouwen en overkappingen</u>	<p><u>1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1, lid b sub 1 voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:</u></p> <p><u>a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;</u></p> <p><u>b. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;</u></p> <p><u>c. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast;</u></p> <p><u>d. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden naast het bovenstaande de volgende voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;</u> - <u>de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;</u> - <u>de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;</u> - <u>nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.</u>
	<p><u>2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in 8.2.1 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:</u></p> <p><u>a. er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden</u></p>

	<p>van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;</p> <p><u>b. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 8.2.1 onder b onder 7 en 8 bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft aanbouwen voor zover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;</u></p> <p><u>c. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;</u></p> <p><u>d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.</u></p>
	<p><u>3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde in 8.2.1 onder b onder 9 voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en er geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.</u></p>
<p><u>b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde of overkappingen</u></p>	<p><u>1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder c onder 5 voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:</u></p> <p><u>a. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding op en/of voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1,5 meter;</u></p> <p><u>b. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2,5 meter;</u></p> <p><u>c. de erfafscheiding heeft een open, pergola-achtige constructie.</u></p>

8.4 Gebruiksactiviteiten

8.4.1 Gebruiksactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Het aanvangen of veranderen van het gebruik (in enge zin) is zonder melding of vergunning mogelijk, als het gebruik is vermeld in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden (voor zover van toepassing).

<u>Gebruik</u>	<u>Voorwaarden</u>
<u>a. wonen</u>	<u>1. het gebruik van een woning mag niet leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing;</u>
<u>b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten</u>	
<u>c. tuinen, erven en terreinen</u>	
<u>d. ondergeschikte voorzieningen zoals benoemd in artikel 8.1 onder e.</u>	

8.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woonruimte en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor inwoning. Mantelzorg valt hier niet onder;
- b. kamerbewoning.

13. Wijzigingen bestemming Woongebied

13.1 Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Artikel 8 9 Woongebied

8.1 9.1 Functietoedeling

De bouwwerken en/of gronden in de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Woongebied'

hebben als functie Op de gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn de volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- a. ~~wonen in de vorm van (zorg- en flex)woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, gemeenschappelijke moestuinen, erven, water e.d.;~~
- b. ~~mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tot en met 31 december 2031, of zoveel eerder als de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals omschreven in Bijlage 2 van de regels toegestaan;~~
- c. ~~maatschappelijke voorzieningen;~~
- d. ~~bijzondere woonvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorvaarbare watergang': tevens een doorvaarbare watergang;~~
- e. ~~een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' verkeer- en parkeervoorzieningen, waaronder mobiliteitshubs;~~
- f. ~~een doorvaarbare watergang ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - doorvaarbare watergang' fiets en voetpaden;~~
- g. ~~gemeenschappelijke (moes)tuinen en erven voor de bewoners van de woningen als bedoeld in 8.1 onder wegen;~~
- h. ~~verkeer- en parkeervoorzieningen groen;~~
- i. ~~fiets- en voetpaden waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;~~
- j. ~~wegen antennemasten;~~
- k. ~~verblijfsgebied; aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals speel- en/of sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen,abri's, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen en verkeerskundige voorzieningen~~
- l. ~~groen;~~
- m. ~~waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;~~
- n. ~~additionele voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen,abri's, mobiliteitshubs, nutsvoorzieningen en bijbehorende verhardingen, straatmeubilair en kunstwerken.~~

8.2 Gebruiksactiviteiten

8.2.1 Gebruik dat is toegestaan onder voorwaarden

Het aanvangen of veranderen van een functie is zonder melding of vergunning mogelijk, als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is vermeld in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Functie	Voorwaarden
a. wonen	1. een verandering van het gebruik van een woning mag niet leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit	
c. maatschappelijke voorzieningen	1. het betreft een educatief voorzieningencluster, eerstelijnszorg of een buurtcentrum ten behoeve van het voorzieningengebied van onderhavig plangebied; 2. het gebruik van bouwwerken en/of gronden voor educatieve voorzieningenclusters is toegestaan met een gezamenlijk gebruiksoppervlakte van maximaal 25.500m²;
d. ecologische verbindingzone	
e. doorvaarbare watergang	
f. gemeenschappelijke (moes)tuinen en erven	
g. parkeervoorzieningen	
h. fiets- en voetpaden	
i. wegen	
j. verblijfsgebied	

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 19 van 34

k. groen	
l. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen	
m. additionele voorzieningen	
n. algemeen	<p>1. het gebruik is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor de ecologische verbindingszone binnen de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. Deze gronden zijn gereserveerd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Indien, na ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1</p> <p>2. het gebruik is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor een doorvaarbare watergang binnen de aanduiding 'overige zone – doorvaarbare watergang'. Deze gronden zijn gereserveerd voor een doorvaarbare watergang. Indien gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor het realiseren van een doorvaarbare watergang mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1;</p>

9.2 Gebruiks- en bouwactiviteiten die zijn toegestaan met een bestemmingsplanactiviteitvergunning

Het is verboden om zonder bestemmingsplanactiviteitvergunning een nieuwe activiteit te starten of een nieuwe voorziening te realiseren, tenzij er sprake is van een activiteit als genoemd in artikel 9.3. De bestemmingsplanactiviteitvergunning wordt alleen verleend voor de activiteiten genoemd in artikel 9.1 en wordt voor die activiteiten verleend als de aanvraag voldoet aan het onderstaande beoordelingskaders:

<u>Algemeen (gebruik en bouwen)</u>	<u>Voorwaarden</u>
<u>a. omgevingsdialog</u>	<i>1. er moet voldaan worden aan de handreiking omgevingsdialog zoals die luidt ten tijde van de aanvraag; door middel van een eindverslag moet worden onderbouwd dat voldaan is aan de in de dan geldende handreiking vastgestelde criteria voor een goede omgevingsdialog;</i>
<u>b. groen</u>	<p><i>1. binnen de bestemming "Woongebied" een kwantitatieve groenscore wordt behaald van minimaal 40% volgens de kwantitatieve groenscorekaart in de Bijlage 4a van de planregels;</i></p> <p><i>2. voor een concreet project is een lagere groenscore mogelijk mits wordt aangetoond dat elders binnen de bestemming "Woongebied" extra groen wordt gerealiseerd zodat op planniveau wordt voldaan aan het vereiste onder 1b.;</i></p>
<u>c. biodiversiteit</u>	<i>1. bij aanleg van meer dan 500 m² nieuwe verharding dient een minimale kwalitatieve biodiversiteitscore van 8 punten te worden gehaald conform de kwalitatieve biodiversiteitscorekaart in Bijlage 4b van de planregels;</i>
<u>d. Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader</u>	<i>1. de bebouwing dient te voldoen aan de spelregels en richtlijnen van de afzonderlijke sfeergebieden, waarbinnen de ontwikkeling ligt, die in het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader (Bijlage 3 van de planregels) worden omschreven.</i>

<u>Gebruik</u>	<u>Voorwaarde</u>
<u>a. wonen</u>	<i>1. er mogen tot maximaal 3.000 woningen binnen de bestemming "Woongebied" worden gebouwd, inclusief bijbehorende maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in 9.2 'Gebruik' onder b en maximaal 10</i>

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 20 van 34

	<p><u>standplaatsen voor woonwagens, mits per woningbouwontwikkeling binnen het plangebied kan worden aangetoond dat ná realisatie van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbare verkeersafwikkeling op de ontsluitingsroute Hustenweg/Blauwe Sluisweg vanaf de kruising Empelsehoefweg – Hustenweg tot en met de kruising Hooghemaal/Blauwe Sluisweg en vice versa; het beoordelingskader is als volgt:</u></p> <p><u>a. op de wegvakken tussen de kruisingen/rotondes maximaal 1.600 pae/uur/rijstrook (vrachtverkeer: 2) plaatsvindt, met zogenaamde intensiteit/capaciteit (I/C) verhoudingen van onder of gelijk aan 0,80;</u></p> <p><u>b. voor rotondes zonder fietsverkeer de verzadigingsgraad ligt op maximaal 0,80 of bedraagt de maximale wachttijd van max. 50 seconden/pae</u></p> <p><u>c voor rotondes met fietsverkeer de verzadigingsgraad van 0,75 ligt of de wachttijd maximaal 50 seconden/pae bedraagt</u></p> <p><u>d voor met verkeerslicht geregelde kruispunten voor de verkeersregeling een cyclustijd van maximaal 120 seconden als basis wordt aangehouden: .</u></p> <p><u>e. voor voorrangskruisingen de maximale wachttijd van 20 seconden bedraagt.</u></p> <p><u>2. vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is aangevraagd en ontvankelijk is, worden -zolang het maximum aantal woningen zoals bedoeld onder 1. nog niet is overschreden- de aangevraagde woningen gereserveerd, tot het moment van onherroepelijk worden van de bestemmingsplanactiviteitvergunning;</u></p>
<u>b. maatschappelijke voorzieningen</u>	<p><u>1. het betreft alleen educatief voorzieningenclusters, eerstelijnszorg of een buurtcentrums;</u></p>
	<p><u>2. het gebruik van gronden voor educatief voorzieningenclusters is toegestaan voor een gezamenlijk gebruiksoppervlakte van maximaal 25.500m²;</u></p>
	<p><u>3. het gebruik van gronden voor eerstelijnszorg is toegestaan voor een gezamenlijk gebruiksoppervlakte van maximaal 500 m²;</u></p>
	<p><u>4. de afstand tot gevoelige functies bedraagt minimaal 30 meter of een kortere afstand indien is aangetoond dat ter plaatse van de milieugevoelige functie geen sprake is van onacceptabele milieuhinder als gevolg van de beoogde activiteiten.</u></p>

<u>Bouwen</u>	<u>Voorwaarden</u>
<u>a. algemeen</u>	<p><u>1. Een bestemmingsplanactiviteitvergunning voor een bouwplan dat betrekking heeft op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt niet eerder verleend dan nadat met een akoestisch onderzoek voor de geluidbelasting op de gevel (niet zijnde een dove gevel), is aangetoond dat deze niet meer bedraagt dan 63 dB en is aangetoond en wordt voldaan aan de volgende criteria:</u></p> <p><u>a. bij een geluidsbelasting op de gevel van 49 dB - 53 dB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>- de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming niet kan worden vergroot zodat de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner dan 49 dB bedraagt;</u> <u>- dat er geen bronmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB ;</u> <u>- dat er geen overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB;</u> <u>- het stedenbouwkundig ontwerp zodanig vorm is gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;</u> <u>- bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) voldoet aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere</u>

	<p><u>grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>de woning tenminste één geluidluwe gevel te bezit;</u> - <u>bij de aanvraag om bouwvergunning een bouwakoestisch onderzoek is gevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit, waarbij, indien daar sprake van is, voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting;</u> <p><u>b. bij een geluidsbelasting op de gevel van 54 dB - 63 dB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>alle criteria onder a. en</u> - <u>bij appartementen en gelijkvloerse woningen minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde is gesitueerd;</u> - <u>bij éénsgezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde is gesitueerd;</u>
<u>b. hoofdgebouwen</u>	<p><u>1. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;</u></p>
	<p><u>2. hoogbouw wordt ruimtelijk ingepast in de omgeving. Of sprake is van een aanvaardbare situatie wordt beoordeeld aan de hand van het Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader. Aanvullend moet worden aangetoond dat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>a. van het totale geveloppervlak van een blok de gevel in zoveel mogelijk gevallen 50% minimaal 2 uur per dag direct zonlicht ontvangt in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober en voor de bezonning van omliggende gebouwen in zoveel mogelijk gevallen 60% van de omliggende gevels aan de noord-, oost- en westzijde van het blok minimaal 2 uur per dag direct zonlicht ontvangen in de periode van 19 februari en 21 november bij een zonnestand van meer dan 10 graden;</u> <u>b. geen sprake is van windhinder en windgevaar volgens NEN 8100. Voor windhinder moet tenminste worden voldaan aan een matig windhinderklimaat en voor windgevaar geldt dat geen sprake mag zijn van de kwalificatie gevaarlijk;</u>
	<p><u>3. a. minimaal 30% van de woningen wordt ontwikkeld voor de sociale huursector (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 Bro onder d.); en</u></p> <p><u>b. minimaal 20% van de woningen wordt ontwikkeld voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur en/of sociale koopwoning; woningen in de categorie middenhuur dienen duurzaam in stand te worden gehouden voor ten minste een termijn zoals opgenomen in de doelgroepenverordening;</u></p> <p><u>c. er kan worden afgeweken van het in lid b. onder 3 sub 1 en/of 2 bepaalde percentage mits voor het totale plangebied kan worden voldaan aan de genoemde percentages.</u></p>
	<p><u>4. in afwijking van het gestelde in lid b. onder 1 t/m 2 geldt voor hoofdgebouwen die eenmaal zijn vergund op basis van dit bestemmingsplan dat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>de bouwhoogte niet mag toenemen ten opzichte van de bouwhoogte in de onherroepelijke omgevingsvergunning; en</u> - <u>geen uitbreiding plaatsvindt aan de zijden van het perceel die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied.</u>
<u>c. bijgebouwen en overkappingen</u>	<p><u>1. bijgebouwen en overkappingen worden binnen het achtererfgebied gebouwd;</u></p>
	<p><u>2. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het gerealiseerde hoofdgebouw, met een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter;</u></p>
	<p><u>3. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied is 50%;</u></p>

	<u>4. van het achtererfgebied moet een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² onbebouwd blijven;</u>
	<u>5. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied is 75 m², onverminderd van het bepaalde in lid c onder 3 ;</u>
	<u>6. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het achtererfgebied, groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd het bepaalde in lid c onder 3;</u>
	<u>7. als met hellende dakvlakken wordt gebouwd is de maximale goothoogte 3,2 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter en de maximale dakhelling 50°;</u>
	<u>8. bijgebouwen en overkappingen met één hellend dakvlak mogen uitsluitend worden gebouwd als een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankapping); hierbij is de maximale goothoogte 3,2 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter en moet het hoogste punt tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw worden gesitueerd;</u>
<u>d. bouwwerken geen gebouwen zijnde</u>	<u>1. bij woningen mogen bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;</u>
	<u>2. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied is 50%;</u>
	<u>3. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied is 75 m², onverminderd van het bepaalde in lid d onder 2;</u>
	<u>4. als de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de oppervlakte van het achtererfgebied groter is dan 200 m², dan is de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot in totaal 100 m², onverminderd van het bepaalde in lid d onder 3;</u>
	<u>5. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1 meter;</u>
	<u>6. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;</u>
	<u>7. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.</u>
<u>e. antennemasten ten behoeve van de mobiele telefonie</u>	<u>1. in afwijking van het bepaalde in lid d onder 7 bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 30 meter;</u>
	<u>2. er wordt aangetoond dat plaatsing van een omgevingsvergunningsvrije installatie (op bestaande gebouwen of bouwwerken) niet mogelijk is;</u>
	<u>3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:</u> <u>- de groenstructuur;</u> <u>- de milieusituatie</u>
<u>f. alle in dit artikel bepaalde bouwactiviteiten</u>	<u>1. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger;</u>

8.3 Aanlegactiviteiten

8.3.1 Aanlegactiviteiten die zijn toegestaan onder voorwaarden

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Groote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 23 van 34

Een aanlegactiviteit als vermeld in onderstaande tabel is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Aanlegactiviteit	Voorwaarde
a. een watergang binnen de zone 'overige zone – doorvaarbare watergang'	1. de activiteit is in overeenstemming met de stedenbouwkundige structuur zoals vastgesteld in het Kader Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit.
b. wegen	<p>1. het betreft wegen zonder wettelijke geluidszone.</p> <p>2. de activiteit is in overeenstemming met de stedenbouwkundige structuur zoals vastgesteld in het Kader Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>3. de activiteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor de ecologische verbindingszone binnen de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. Deze gronden zijn gereserveerd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Indien, na ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1</p> <p>4. de activiteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor een doorvaarbare watergang binnen de aanduiding 'overige zone – doorvaarbare watergang'. Deze gronden zijn gereserveerd voor een doorvaarbare watergang. Indien gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor het realiseren van een doorvaarbare watergang mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1;</p>
c. alle overige aanlegactiviteiten	<p>1. de activiteit is in overeenstemming met de stedenbouwkundige structuur zoals vastgesteld in het Kader Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit.</p> <p>2. de activiteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor de ecologische verbindingszone binnen de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. Deze gronden zijn gereserveerd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Indien, na ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1</p> <p>3. de activiteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor een doorvaarbare watergang binnen de aanduiding 'overige zone – doorvaarbare watergang'. Deze gronden zijn gereserveerd voor een doorvaarbare watergang. Indien gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor het realiseren van een doorvaarbare watergang mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1;</p>

9.3 Gebruiksactiviteiten die zijn toegestaan zonder bestemmingsplanactiviteitvergunning

Het is toegestaan zonder bestemmingsplanactiviteitvergunning de volgende gebruiksactiviteiten aan te vangen of te vervangen:

- a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- b. gemeenschappelijke (moes)tuinen en erven;*
- c. fiets- en voetpaden;*
- d. wegen;*
- e. groen;*
- f. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;*
- g. ondergeschikte voorzieningen als genoemd in artikel 9.1 onder l*

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 24 van 34

8.4 Bouwactiviteiten

8.4.1 Verbod op bouwactiviteiten

Het is verboden om bouwactiviteiten uit te voeren binnen de bestemming 'Woongebied'.

8.4.2 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijking van het bepaalde in lid 8.4.1 en het bouwen of veranderen van bouwwerken toestaan binnen de bestemming 'Woongebied' voor zover het bouwwerk is opgenomen in onderstaande tabel en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Bouwwerk	Voorwaarden
a. hoofdgebouwen	<ol style="list-style-type: none">1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt voldaan aan de maatvoering zoals opgenomen in de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit voor de betreffende gronden;2. hoogbouw, zoals bepaald in de Nota Hoogbouw, dient in overeenstemming te zijn met de Nota Hoogbouw (2003) van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger;3. binnen het plangebied zijn maximaal 250 flexwoningen toegestaan;4. voor het bouwen van hoofdgebouwen dient aangetoond te worden dat geen belemmeringen ontstaan voor de verkeersafwikkeling;
b. bijgebouwen en overkappingen	<ol style="list-style-type: none">1. bijgebouwen en overkappingen worden binnen het achtererfgebied gebouwd;2. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum goothoogte van 3,2 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter;3. het maximale bebouwingspercentage van het achtererfgebied, is 50%;4. van het achtererfgebied moet een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² onbebouwd blijven;5. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied, is 75 m², onverminderd van het bepaalde in lid b onder 3;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<ol style="list-style-type: none">1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;2. terrein en erfafscheidingen mogen vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.
d. masten ten behoeve van de mobiele telefonie	<ol style="list-style-type: none">1. in afwijking van het bepaalde in lid c onder 1 bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 30 meter;2. de mast voldoet aan de Nota Antennebeleid 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger.
e. alle in dit artikel bepaalde bouwactiviteiten	<ol style="list-style-type: none">1. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormering 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger;2. de bouwactiviteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor de ecologische verbindingszone binnen de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. Deze gronden zijn

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 25 van 34

	<p>gereserveerd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Indien, na ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingszone mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1</p> <p>3. de bouwactiviteit is niet in strijd met de gronden die gereserveerd zijn voor een doorvaarbare watergang binnen de aanduiding 'overige zone - doorvaarbare watergang'. Deze gronden zijn gereserveerd voor een doorvaarbare watergang. Indien gronden binnen deze aanduiding niet benodigd zijn voor het realiseren van een doorvaarbare watergang mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van andere functies genoemd in artikel 8.1;</p> <p>4. Artikel 7ah van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) is van toepassing. Voor zover sprake is van een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 7ah, lid 15 van het BuChw dient het kostenverhaal te zijn verzekerd met:</p> <p>a. een overeenkomst tussen de gemeente en degene die de geldsom verschuldigd is; of b. een kostenverhaalsbeschikking; Daarbij geldt dat:</p> <p>c. het kostenverhaalsgebied gelijk is aan het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal';</p> <p>d. uitgegaan wordt van een plafond van €170 miljoen aan te verhalen kosten voor werken, voorzieningen en maatregelen zoals opgenomen in artikel 7ah lid 2 van het BuChw;</p> <p>e. de verdeling van de kosten over de bouwactiviteiten vindt plaats aan de hand van een gewichtsfactor per woningbouwcategorie, deze bedraagt: — voor sociale huurwoningen: wegingsfactor 0,6 — maximaal te verhalen kosten: €18,1 miljoen — voor sociale koopwoningen/ middeldure huurwoningen: wegingsfactor 1,0 — maximaal te verhalen kosten: €19,7 miljoen — voor dure koopwoningen: wegingsfactor 3,2 — maximaal te verhalen kosten: €141,2 miljoen</p> <p>f. burgemeester en wethouders stellen binnen drie maanden na uitvoering van de in het bestemmingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een eindafrekening vast.</p> <p>g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan degene die houder was van de omgevingsvergunning waarvoor het bedrag van de te verhalen kosten door middel van een kostenverhaalsbeschikking is vastgesteld, of diens rechtsopvolger, burgemeester en wethouders verzoeken om vijf, tien of vijftien jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een eindafrekening vast te stellen, met dien verstande dat: — uiterlijk zes weken voorafgaand aan de hiervoor genoemde momenten schriftelijk een verzoek om eindafrekening bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend; — na een eindafrekening geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe afrekening.</p>
--	---

9.4 Strijdig gebruik

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Groote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 26 van 34

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woonruimte en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor inwoning. Mantelzorg valt hier niet onder;
- b. kamerbewoning.

8.5 Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten

Een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken als bedoeld in artikel 8.4.2 kan verleend worden mits:

- a. de gronden waar binnen de bouwactiviteit plaats vindt nader zijn uitgewerkt in de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit zoals bepaald in 14.1;
- b. sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit, zoals is uitgewerkt in de relevante kaders en randvoorwaarden in de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit;
- c. de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 8.4.2;
- d. indien de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen van woningen:
 1. minimaal 30% van de woningen wordt ontwikkeld voor de sociale huursector (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 Bro); en
 2. minimaal 20% van de woningen wordt ontwikkeld voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur en/of sociale koop (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 Bro)
 3. er kan worden afgeweken van het in lid e onder 1 en/of 2 bepaalde percentage mits voor het totale plangebied kan worden voldaan aan de genoemde percentages.

14. Wijzigingen Algemene regels (Hoofdstuk 4)

Artikel 9 10 Algemene aanduidingsregels

9.1 10.1 overige zone - archeologie

9.2 milieuzone – geurzone

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' zijn geen woonfuncties en maatschappelijke functies toegestaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c, en woonfuncties en maatschappelijke functies toestaan mits:
 1. is aangetoond dat voor de beoogde functie geen sprake is van milieuhinder als gevolg van de betreffende bedrijfsactiviteiten en het bestaande bedrijf wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, of;
 2. de bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de milieuzone zijn minimaal 1 jaar beëindigd;

9.3 10.2 milieuzone – zone wet milieubeheer

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder e a, en woonfuncties en maatschappelijke functies toestaan mits:
 1. is aangetoond dat voor de beoogde functie geen sprake is van milieuhinder als gevolg van de betreffende bedrijfsactiviteiten en het bestaande bedrijf wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, of;
 2. de bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de milieuzone zijn minimaal 1 jaar beëindigd;

9.4 overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen reservering waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen reservering waterberging' wordt de aanduiding 'Reservering waterberging' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, aldus vastgesteld op 8 december 2020, verwijderd.

9.5 overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen behoud en herstel van watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen behoud en herstel van watersystemen' wordt de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening, aldus vastgesteld op 8

december 2020, verwijderd.

~~9.6 overige zone – in Interim-omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim-omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant' wordt de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' zoals opgenomen in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, aldus vastgesteld op 8 december 2020, verwijderd.~~

~~9.7 overige zone – in Interim-omgevingsverordening te verwijderen attentiezone waterhuishouding~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim-omgevingsverordening te verwijderen attentiezone waterhuishouding' wordt de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' zoals opgenomen in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, aldus vastgesteld op 8 december 2020, verwijderd.~~

~~9.8 overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen behoud en herstel van watersystemen~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen behoud en herstel van watersystemen' wordt de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' toegevoegd in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.~~

~~9.9 overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen natuur netwerk brabant~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen natuur netwerk brabant' wordt de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' toegevoegd in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.~~

~~9.10 overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen attentiezone waterhuishouding~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Interim-omgevingsverordening toe te voegen attentiezone waterhuishouding' wordt de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' toegevoegd in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.~~

Artikel 10 11 Anti-dubbeltelregel

Artikel 11 12 Algemene bouwregels

~~b. een omgevingsvergunning voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) dat betrekking heeft op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt niet eerder verleend dan met akoestisch onderzoek de geluidbelasting op de gevel is aangetoond en wordt voldaan aan de criteria conform onderstaande tabel:~~

Geluidsbelasting	Criteria
< 49 dB	Geen
49 dB – 53 dB	<ul style="list-style-type: none">— indien mogelijk moet de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming worden vergroot;— indien mogelijk moeten bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere wegdektypen) getroffen worden;— indien mogelijk moeten overdrachtsmaatregelen worden getroffen;— het stedenbouwkundig ontwerp dient zodanig vorm te worden gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;— in ieder geval bij woningen/appartementen dient de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger;— de woning dient tenminste één geluidluwe gevel te bezitten;— bij een aanvraag om bouwvergunning dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de

	binnenwaarde van het Bouwbesluit waarbij voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting indien daar sprake van is.
54 dB – 63 dB	<ul style="list-style-type: none"> — alle criteria zoals hierboven genoemd; — bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde (gevel met een geluidsbelasting kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde Wgh) te worden gesitueerd; bij éénsgezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe zijde;

Artikel 12 13 Algemene aanleg- en gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen van dit plan;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als in overeenstemming met de functie van het bouwwerk voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en gehandhaafd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch of diens opvolger.
- c. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning dieper dan 70 meter onder peil een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te gebruiken.
 1. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als:
 - er negatieve effecten zijn op de milieusituatie;
 - er negatieve effecten zijn op het grondwater;
 - gebruik wordt gemaakt van bodembedreigende stoffen;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wordt belemmerd.
- d. voor het totale plangebied is een investering gedaan door de gemeente 's-Hertogenbosch ter grootte van 1% van de totale gronduitgifte ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning dieper dan 70 meter onder peil een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te gebruiken. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als:

- a. er negatieve effecten zijn op de milieusituatie;
- b. er negatieve effecten zijn op het grondwater;
- c. gebruik wordt gemaakt van bodembedreigende stoffen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wordt belemmerd.

Artikel 13 14 Algemene afwijkingsregels

het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in Artikel 12 *lid 3.3*, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14 Voorbereiding voor besluiten

14.1 Uitwerking Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit

Uitwerkingen van de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit, conform het door de gemeenteraad vastgestelde Kader Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit, worden vastgesteld door het college mits:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de door de gemeente in te stellen omgevingstafel;
- b. voor de nadere uitwerking een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden conform de Bossche Omgevingsdialoog.

15. Wijziging Monitoring

Vanwege het verdwijnen van de omgevingswaarden vervalt ook de monitoring van deze omgevingswaarden:

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 29 van 34

Hoofdstuk 6 Monitoring

Artikel 15 Monitoring omgevingswaarden

Monitoring van de omgevingswaarden voor groene wijk en gezonde wijk, zoals opgenomen in Artikel 4, vindt plaats op hierna genoemde wijze:

15.1 Monitoring omgevingswaarde groen

15.1.1 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 3.1.1, vindt minimaal elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

15.1.2 Stappen

Monitoring vindt op de onder 15.1.1 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

1. bepalen welke delen van het plangebied ontwikkeld zijn;
2. het bepalen van de kwantitatieve groenscore voor de ontwikkelde delen van het plangebied.

15.1.3 Mitigerende maatregelen

- a. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de kwantitatieve groenscore als bedoeld in 3.1.1 onder a niet is gehaald, geeft het college aan hoe deze alsnog zo snel mogelijk wordt bereikt en ziet het college toe dat zo snel mogelijk sprake is van het behalen van de minimale score.
- b. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de kwantitatieve groenscore als bedoeld in 3.1.1 onder b niet is gehaald, geeft het college aan op welke manier het zich inspant om de scores te behalen.

15.2 Monitoring omgevingswaarde biodiversiteit

15.2.1 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 3.1.2, vindt minimaal elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

15.2.2 Stappen

Monitoring vindt op de onder 15.2.1 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

- a. bepalen welke delen van het plangebied ontwikkeld zijn;
- b. het bepalen van de kwalitatieve biodiversiteitsscore voor de ontwikkelde delen van het plangebied.

15.2.3 Mitigerende maatregelen

- a. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de kwalitatieve biodiversiteitsscore als bedoeld in 3.1.2 onder a niet is gehaald, geeft het college aan hoe deze alsnog zo snel mogelijk wordt bereikt en ziet het college toe dat zo snel mogelijk sprake is van het behalen van de minimale score.
- b. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de kwalitatieve biodiversiteitsscore als bedoeld in 3.1.2 onder b niet is gehaald, geeft het college aan op welke manier het zich inspant om de scores te behalen.

15.3 Monitoring omgevingswaarde spelen

15.3.1 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 3.1.3 vindt uiterlijk elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

15.3.2 Stappen

Monitoring vindt op de onder 15.3.1 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

- a. ~~bepalen welke delen van het plangebied ontwikkeld zijn;~~
- b. ~~de op het monitoringsmoment in het plangebied aanwezige speelplaatsen worden per categorie speelplaats, met de bijbehorende verzorgingsgebieden. De verzorgingsgebieden zijn:~~
 1. ~~Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 100 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~
 2. ~~Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~
 3. ~~Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.000 meter vanaf de grens van de speelplaats;~~
- e. ~~per categorie speelplaats wordt bepaald welke oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied gedekt wordt door het verzorgingsgebied (uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied).~~

15.3.3 Mitigerende maatregelen

- a. ~~Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de dekkingsgraad zoals bedoeld in 3.1.3 onder a niet is gehaald, geeft het college aan hoe deze alsnog zo snel mogelijk wordt bereikt en ziet het college toe dat zo snel mogelijk sprake is van het behalen van de minimale score;~~
- b. ~~indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de dekkingsgraad zoals bedoeld in 3.1.3 onder b niet is gehaald, geeft het college aan op welke manier het zich inspant om de dekkingsgraad te behalen.~~

15.4 Monitoring omgevingswaarde beweging

15.4.1 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 3.1.4 vindt uiterlijk elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

15.4.2 Stappen

Monitoring vindt op de onder 15.4.1 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

- a. ~~bepalen welke delen van het plangebied ontwikkeld zijn;~~
- b. ~~de op het monitoringsmoment in het plangebied aanwezige recreatieve routes worden op kaart gezet, met het verzorgingsgebied van 800 meter aan weerszijden van de route;~~
- c. ~~het deel van de oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied die gedekt wordt door het verzorgingsgebied van recreatieve route(s) wordt bepaald (uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van de ontwikkelde delen van het plangebied).~~

15.4.3 Mitigerende maatregelen

- a. ~~Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de dekkingsgraad zoals bedoeld in 3.1.4 onder a niet is gehaald, heeft het college aan hoe deze alsnog zo snel mogelijk wordt bereikt en ziet het college toe dat zo snel mogelijk sprake is van het behalen van de minimale score;~~
- d. ~~indien uit een monitoringsmoment blijkt dat de dekkingsgraad zoals bedoeld in 3.1.4 onder b niet is gehaald, geeft het college aan op welke manier het zich inspant om de dekkingsgraad te behalen.~~

16. Toegevoegde bijlagen bij de regels

Bijlagen regels

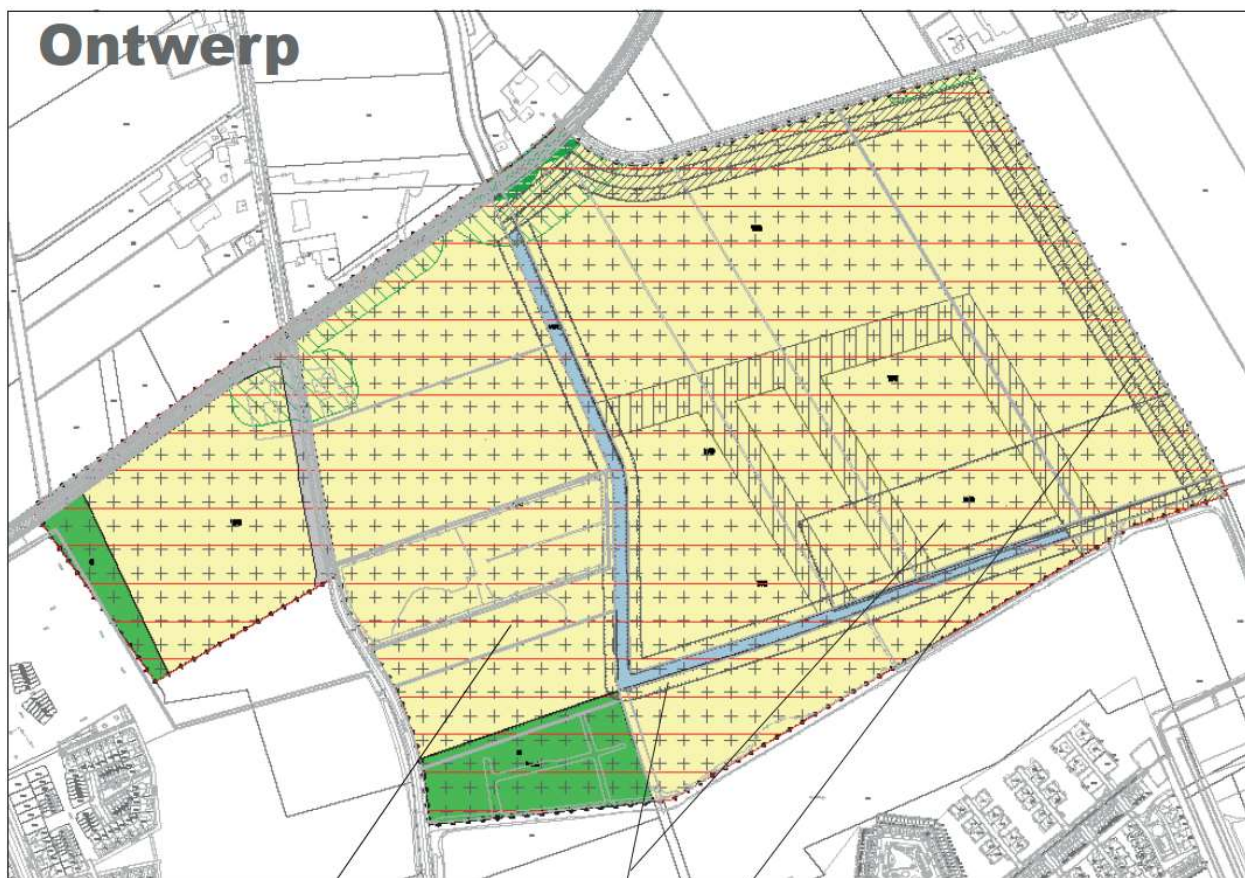
Bijlage 1 Handreiking omgevingsdialoog;

Bijlage 2 Bestaande bedrijfssituatie Rosmalensedijk 14 en 15

Bijlage 3 Ruimtelijk Functioneel Kwaliteitskader

Bijlage 4 Scoresysteem kwantitatieve groenscore (4a) en kwalitatieve biodiversiteitscore (4b)

17. Wijzigingen verbeelding



Gebiedsaanduiding
wetgevingszone-kostenverhaal
verwijderd

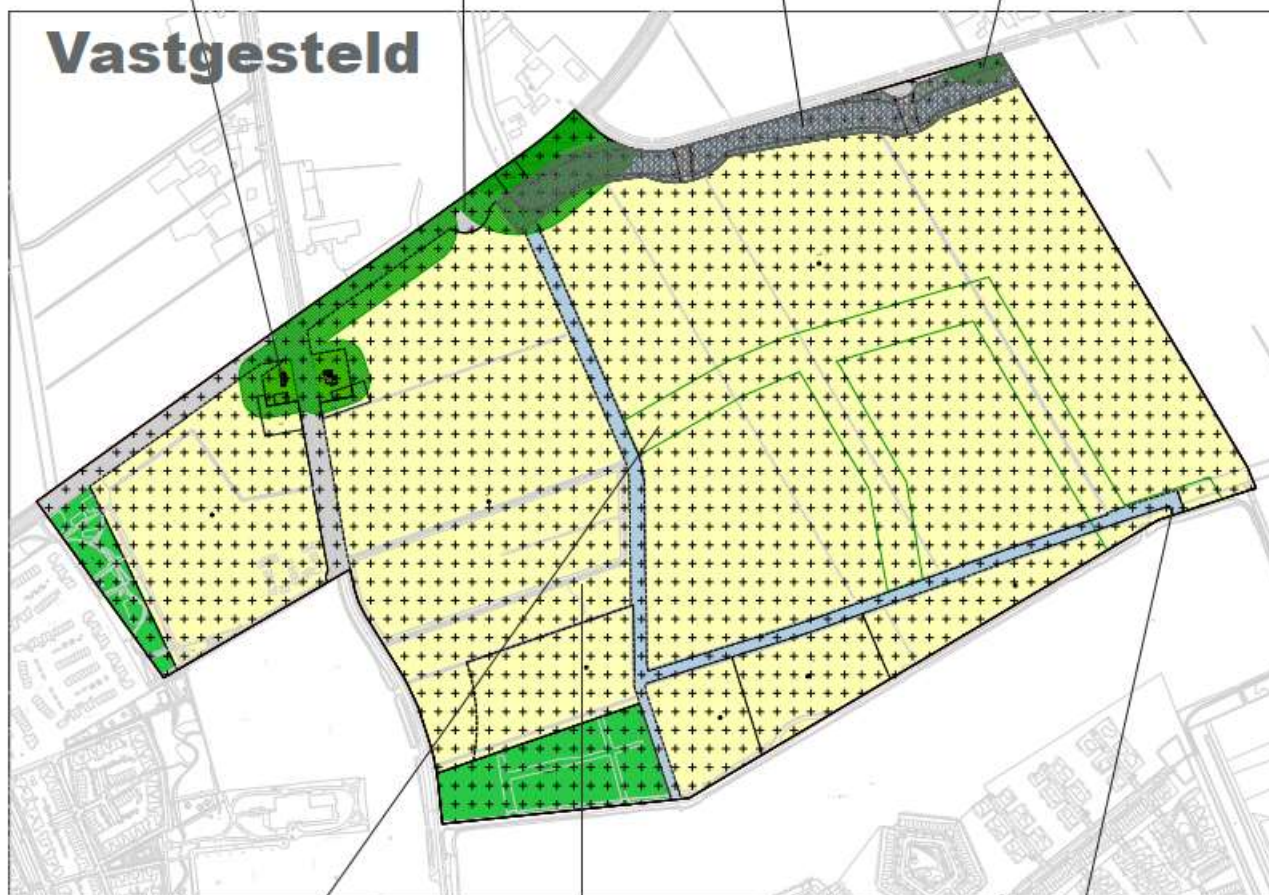
Gebiedsaanduidingen
verwijderd ivm interim
omgevingsverordening

Woonbestemming met
aanduidingen en tijdelijke
bedrijfsbestemming

Toevoegen bestemming
Water, Natuur en verkeer
en aanduiding (evz) en (wa)

Milieuzone uitgebreid
tot 50m vanaf bouwblok
bedrijf

Bestemming verkeer
aangepast



Aanpassen zone
doorvaarbare watergang

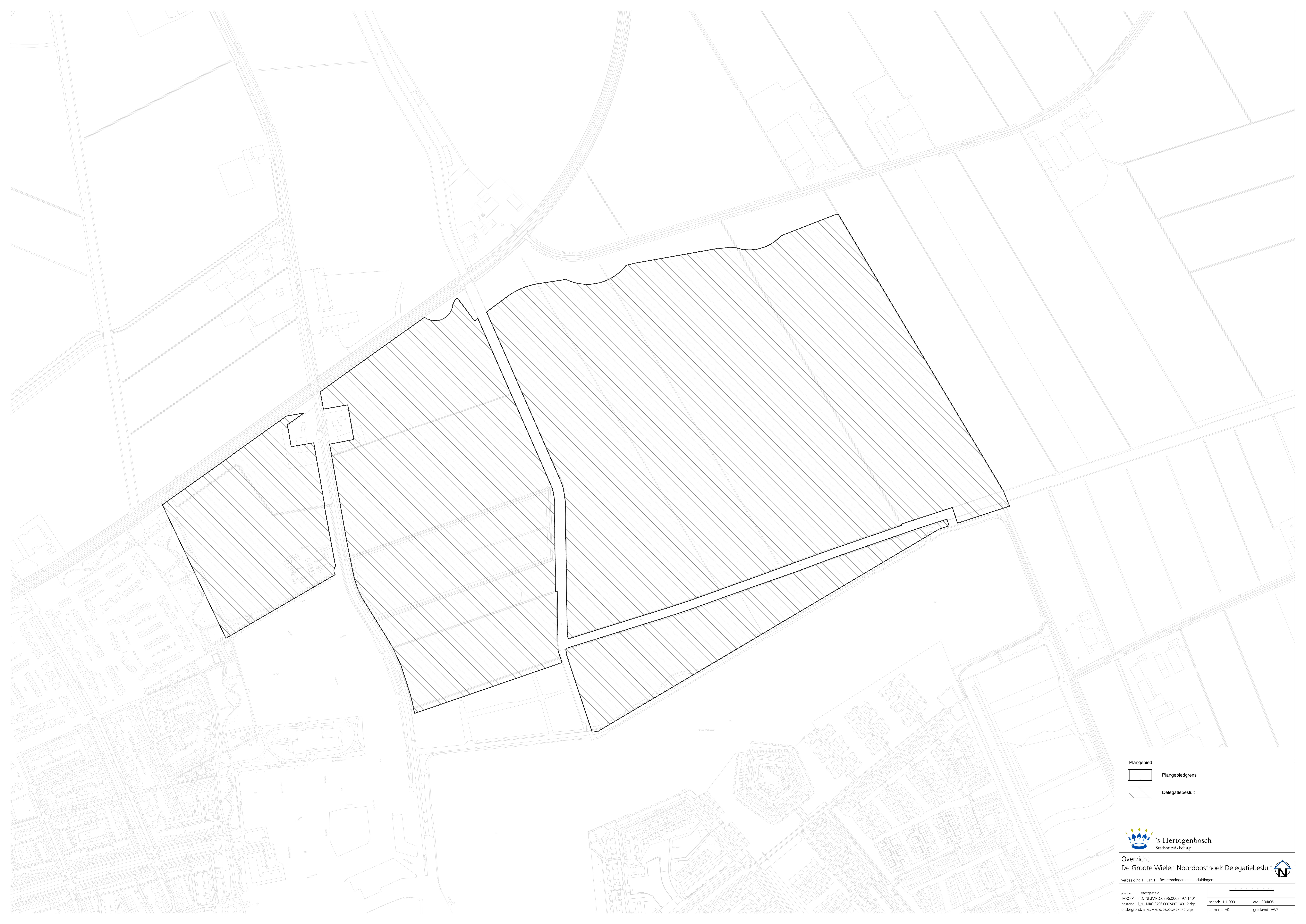
Hoogteaanduiding
toegevoegd in gehele
plangebied

Aansluiting water
op plas

Lijst van wijzigingen

Bestemmingsplan Verbrede reikwijdte 'De Grote Wielen Noordoosthoek'

Pagina 34 van 34



- Plangebied
- Plangebiedsgrens
- Delegatiebesluit



Overzicht
De Grote Wielen Noordoosthoek Delegatiebesluit

verbeelding 1 van 1 : Bestemmingen en aanduidingen

#:wvnr: vastgesteld	schaal: 1:1.000	afd.: SOROS
#:wvnr: Plan ID: NL.IMRO.0796.0002497-1401	bestand: L:\N.IMRO.0796.0002497-1401-2.dgn	formaat: A0
#:wvnr: ondergrond: s:\N.IMRO.0796.0002497-1401.dgn		getekend: VWP