

Ruimtelijke onderbouwing Empelseweg 18 te  
Rosmalen  
(onderdeel bestemmingsplan 'Kanaalpark')



ROMAnO

**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing (ruon) Empelseweg 18 te Rosmalen (*foto voorblad: Empelseweg 18*)

**Status:** 2<sup>e</sup> concept

**Datum:** 2 juli 2012

**Opdrachtgever:** Familie Coppens Empelseweg 18 Rosmalen

**Contactpersoon:** de heer B. Coppens

**Telefoonnummer:**

---

**Auteur:** de heer R.W.E.M. van de Rakt bc

**Projectnummer:** 11/0001

**Bestandsnaam:**

**Projectleider:** Romano van de Rakt bc

**Telefoonnummer:** 06-22937989

**E-mail:** info@romanovanderakt.nl

**Website:** [www.romanovanderakt.nl](http://www.romanovanderakt.nl)

**Bronverwijzing:** bestemmingsplan 'Kanaalpark'/Visie; provinciale beleidstukken; ruon Empelseweg 30

## Inhoudsopgave

<b>1. Aan-/inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Formeel kader / Kwaliteitsverbetering .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Feitelijke- / nieuwe situatie .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Integraal gebiedsprofiel.....</b>	<b>12</b>
4.1. Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.....	12
4.2. Relatie en afwijking geldend bestemmingsplan.....	18
4.3. Landschap en cultuurhistorie .....	19
4.4. Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief .....	21
4.5. Verkeer, parkeren en mobiliteit .....	24
<b>5. Projectprofiel.....</b>	<b>26</b>
5.1. Ruimtelijke inpassing .....	26
5.2. Waterhuishouding .....	26
5.3. Bodem.....	28
5.4. Geluid .....	29
5.5. Lucht.....	30
5.6. Natuur, flora en fauna.....	32
5.7. Externe veiligheid.....	34
5.8. Bedrijven en milieuzonering .....	34
5.9. Uitvoerbaarheid .....	34
<b>6. Juridische- en bestuurlijke aspecten.....</b>	<b>36</b>

## Bijlagen.

1. Bodemonderzoek
2. Geluidonderzoek
3. watertoets

# 1

## **Aanleiding**

Het gebied tussen de A2 en de bebouwde kom van Rosmalen heeft vanwege de strategische ligging grote potenties. De reservering voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart heeft de ontwikkeling van dit gebied tot nu toe belemmerd. Nu het Tracébesluit voor de omlegging onherroepelijk is geworden kan met de aanleg van het kanaal worden begonnen en kan ook de ontwikkeling van de rest van het gebied verder vorm worden gegeven. In het Tracébesluit is de aanleg van het nieuwe kanaal vastgelegd inclusief de belangrijke Oost-west verkeersverbindingen.

Rijkswaterstaat gaat de Zuid-Willemsvaart omleiden ten oosten van 's-Hertogenbosch. Tegelijkertijd wil de gemeente 's-Hertogenbosch (samen met het waterschap) de Rosmalense Aa inrichten als ecologische verbindingzone. Hiervoor is een gebiedsvisie opgesteld. De visie 'Kanaalpark Zuid-Willemsvaart'. Hierin staat met name beschreven hoe het gebied langs het kanaal er moet gaan uit zien.

De realisering van het Kanaalpark is echter om financiële redenen niet in één keer haalbaar. Minimaal vereist is de aanleg van de EVZ Rosmalense Aa (convenant 2007). Voor de overige gebieden in het Kanaalpark zal er gezocht worden naar extra financiën en mogelijkheden om 'werk met werk' te maken. Daarnaast zal er een beroep worden gedaan op de private sector. Op diverse locaties in het plangebied is de grond namelijk in handen van particuliere eigenaren. Volledige verwerving is hier geen doel en ook geen optie. Dit is de reden dat eigenaren in de gelegenheid worden gesteld om in aanmerking te komen voor het principe 'rood voor groen'. Dit betekent (afhankelijk van de hoeveelheid in te brengen grond of te slopen stallen), dat er mogelijkheden zijn voor de bouw van één of meer woningen op opplaatsen waar dat stedenbouwkundig / landschappelijk verantwoord is. Deze ontwikkeling is slechts mogelijk indien er sprake is van voldoende kwalitatieve verbetering van het gebied. Hieronder valt het slopen van opstallen, het toevoegen van gronden aan het Kanaalpark of het inbrengen van geld in een fonds ter versterking van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden.

## **Inleiding**

De omlegging van de Zuid-Willemsvaart vindt plaats over een lengte van ca 9 kilometer; vanaf de Maas bij Empel tot Sint- Michielsgestel. Rijkswaterstaat draagt zorg voor de aanleg van het kanaal en de infrastructuur. Gemeente 's-Hertogenbosch houdt zich bezig met het gebied direct om het nieuwe kanaal heen. Dit betreft onder andere de aanleg van een ecologische verbindingzone. Hiervoor is een gebiedsvisie 'Kanaalpark Zuid-Willemsvaart' opgesteld en om het project juridisch in te kaderen heeft de gemeente 's-Hertogenbosch het bestemmingsplan 'Kanaalpark' opgesteld. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft begin 2011 ter inzage gelegen. Deze ruimtelijke onderbouwing is een uitwerking van de gebiedsvisie op onderdelen voor het onderhavig perceel aan de Empelseweg 18 te Rosmalen.

Ten westen van de woning van de familie Coppens aan de Empelseweg 18 te Rosmalen is de omleiding van het kanaal gepland. De woning en bijgebouwen behoeven daarvoor in beginsel niet te worden gesloopt. Gedeelten van de grond die in eigendom zijn van de familie, worden ingezet om de ecologische verbindingzone tot stand te laten komen. De gronden zullen na overdracht aan de gemeente door de familie Coppens onderdeel gaan uitmaken van de ecologische zone langs het nieuwe kanaal en het Kanaalpark. De gemeente heeft de familie Coppens uitgenodigd om mee te denken over bedrijfssanering en de compensatie daarvoor die bestaat uit het bouwen van twee nieuwe woningen op de onderhavige locatie.

De inzet van de gronden voor de EVZ en de sanering van het agrarisch bedrijf en het inleveren van de milieuvergunning voorzien in de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied ter plaatse. De nieuwe ontwikkelingen op het perceel Empelseweg 18 worden ingepast in het bestemmingsplan Kanaalpark.

## 2

### **Formeel kader**

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

### **Kwaliteitsverbetering Landschap Empelseweg 18**

Voor het nieuwe kanaal en directe omgeving is een structuurvisie A2/Kanaalzone opgesteld in 2003. Daarin zijn de hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling van het gehele gebied tussen Rosmalen en 's-Hertogenbosch vastgesteld. Het belangrijkste is dat er naast de ontwikkeling van het stedelijk knooppunt Avenue 2 (tussen A2 en Zuid-Willemsvaart) en de omlegging van de Zuid Willemsvaart tevens een robuuste groenstructuur ontwikkeld gaat worden. Deze groenstructuur is anno 2008 onderdeel van De Groene Delta.

Het doel van De Groene Delta is te komen tot een samenhangend geheel van waardevolle water- en groengebieden in en rond de stad. Met het plan voor het stedelijk knooppunt Avenue 2 zal voorlopig nog niet worden begonnen.

Een belangrijke drager van het groengebied is de Ecologische Verbindingszone (EVZ) Rosmalense Aa. Binnen de EVZ van circa 60 meter breed wordt een nieuwe beek gegraven: De Rosmalense Aa. Het is

een aftakking van de Aa ter hoogte van de Brand en stroomt parallel aan de nieuwe Zuid-Willemsvaart naar de Maas. De Rosmalense Aa sluit aan op het project het Dynamisch beekdal in de gemeente St. Michielsgestel. Met het project Dynamisch beekdal wil het waterschap de Aa weer zoveel mogelijk haar oorspronkelijk meanderende karakter teruggeven.

De EVZ Rosmalense Aa is een van de zoekgebieden voor de natuurcompensatie voor de onlegging van de Zuid Willemsvaart. Waar mogelijk geschiedt natuurcompensatie aansluitend op of in de te realiseren EVZ. In het standpunt van de ministers van Verkeer en Waterstaat en VROM van 1997 is als aanvullende voorwaarde geformuleerd dat de regio zou zorgdragen voor de relatie van een ecologische verbindingzone, inclusief Rosmalense Aa. In een convenant uit 2007 hebben Rijkswaterstaat, gemeente 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel, Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant daarover afspraken gemaakt.

In de loop van 2009 hebben dezelfde partijen gesteld dat het gewenst is om ook voor het totale groengebied aan weerszijden van het kanaal één samenhangende visie op te stellen. Oftewel om te zoeken naar een volwaardige invulling van zowel de Structuurvisie uit 2003 als de ambities vanuit De Groene Delta. Dit heeft geleid tot een visie met de naam: 'Kanaalpark Zuid-Willemsvaart'.

Op basis van deze visie is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De onderhavige onderbouwing is een onderdeel van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kanaalpark'. Het vigerende bestemmingsplan is gedateerd en is opgesteld in 1973 en voldoet niet om de nieuwe ontwikkelingen juridisch in te kaderen. Met ingang van 31 januari 2011 is de inspraakprocedure gestart van het voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat een gedeelte van het kanaalpark zal worden gerealiseerd door middel van een rood voor groen regeling. Dat betekent dat de eigenaren van grote kavels waarop nog vaak agrarische of semi agrarische bebouwing aanwezig is, de mogelijkheid krijgen om één of meer nieuwe woningen te bouwen. In ruil daarvoor moeten de eigenaren stallen slopen, grond afdragen die benut kan worden voor het kanaalpark of rechten inleveren. Ook kan het betekenen dat een bepaald bedrag moet worden afgedragen dat direct in het kanaalpark zal worden geïnvesteerd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het (nieuwe) bestemmingsplan 'Kanaalpark' en de uitwerking daarvan in het kader van 'rood voor groen'.

In het bestemmingsplan 'Kanaalpark' is het volgende opgenomen:

#### Rood voor Groen

*In het plangebied staan een aantal (voormalige) agrarische woningen met de daarbij behorende stallen en loodsen. Met name langs de Empelseweg is bijna alle grond (vanaf de Empelseweg tot aan het kanaal) in handen van particuliere eigenaren. Volledige verwerving is hier geen doel en ook geen optie. Zoals hierboven omschreven streeft de gemeente naar een zo groot mogelijk natuurgebied met grote en samenhangende landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Een natuurgebied met zo weinig mogelijk belemmeringen voor de flora en fauna, en goed toegankelijk voor de mens. Grote privé kavels en stallen passen niet in dit ideaalplaatje. Dit is de reden dat, om het Kanaalpark toch te kunnen realiseren, eigenaren in de gelegenheid worden gesteld om in aanmerking te komen voor het principe 'rood voor groen'. Dit betekent (afhankelijk van de hoeveelheid in te brengen grond of te slopen stallen), dat elke eigenaar één of meer nieuwe woningen mag realiseren, in ruil voor te slopen stallen, het toevoegen van gronden aan het Kanaalpark of het inbrengen van geld in een fonds ter versterking van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden. Het precieze aantal woningen is afhankelijk van de hoeveelheid in te brengen grond of te slopen stallen en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid. Het principe is dat elke particuliere eigenaar de nieuwe woningen dicht bij zijn huidige woning neerzet, zodat er een compact erf ontstaat, waarbij het groen als het ware om het erf heen spoelt: erven in het landschap'. De bebouwing kan vervolgens als een ensemble op het erf worden vormgegeven.*

De (aangepaste) verordening Ruimte (VR) van de provincie is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de VR staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten. Zo stelt de VR onder andere dat stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsslag. (Zie tevens 4.1 Provinciaal beleid).

In artikel 2.2 van de VR wordt gesteld dat:

*Kwaliteitsverbetering van het landschap*

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.*
2. *De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorbereiding van landschapontwikkeling voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische.*

In de Verordening Ruimte is een belangrijk gedeelte van het plangebied aangeduid als groenblauwe mantel. Met deze aanduiding wordt beoogd de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. De realisatie van de EVZ Rosmalense Aa en op termijn het Kanaalpark draagt bij aan de doelstelling van de groenblauwe mantel. Blauw: groenblauwe mantel, Groen: zoekgebied voor ecologische verbindingzone

Verder is in de verordening de ecologische verbindingzone aangegeven. Het kanaaltracé doorsnijdt ook op onderdelen de ecologische hoofdstructuur (EHS). In het compensatieplan, dat hoort bij het Tracébesluit, is beschreven hoe de natuurwaarden die verloren gaan, worden gecompenseerd.

In de Verordening Ruimte is een belangrijk gedeelte van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dat heeft te maken met het voormalige Beerse overlaat van de Maas en de bijbehorende openheid. Vanwege de stedelijke ontwikkelingen van de uitbreiding Empel, De Grootte Wielen en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is de oorspronkelijke openheid niet meer herkenbaar. In principe is woningbouw in het landelijk gebied niet zonder meer mogelijk. Alleen op bepaalde plekken kan een afweging worden gemaakt om woningbouw plaats te laten vinden onder voorwaarden. In dit geval is de initiatieflocatie gelegen in een zone “integratie stad-land” en “groenblauwe mantel”. In de groenblauwe mantel is de ruimte in principe gereserveerd voor natuur en landschap. Woningbouw of stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits deze bijdragen aan de provinciale doelstellingen. Doordat de zone “integratie stad-land” hier ook overheen ligt biedt dit extra mogelijkheden. Uiteraard is de ruimtelijke afweging bepalend. Primair is deze afweging gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan Kanaalpark, waarin de inrichting van het toekomstige Kanaalpark is beschreven.

Onderhavig initiatief is er op gericht om de bestaande bedrijfsopstallen te slopen en de bestaande (bedrijfs)woning op termijn in oostelijke richting te verplaatsen. Aan de westzijde van de locatie zal de omlegging van de Zuid-Willemsvaart plaatsvinden. Aanvullend op deze omlegging zal door de gemeente Den Bosch parallel aan de Zuid-Willemsvaart de Rosmalense Aa worden ingericht als ecologische verbindingzone. De agrarische bedrijfswoning Empelseweg 18 zal worden omgezet naar een burgerwoning en het bedrijfsperceel wordt aan haar agrarische functie onttrokken. Tevens zullen twee bouwkvavels aan het geheel worden toegevoegd om de bouw van twee extra woningen mogelijk te maken.

De kwaliteitsverbetering (compensatie) wordt in dit geval geleverd door de gronden in te zetten om de ecologische verbindingzone tot stand te laten komen. De gronden zullen na overdracht aan de gemeente onderdeel gaan uitmaken van de ecologische zone langs het nieuwe kanaal. Verder bestaat de compensatie uit de sanering van het agrarisch bedrijf met opstallen en het inleveren van de milieuvergunning. De situering en vormgeving van de woningen, samen met de groeninrichting op de kvavels, passen in het totaal inrichtingsplan van het Kanaalpark.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woningen op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. De vigerende agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming.

De kwaliteitsverbeteringen zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die zal worden aangegaan tussen de familie Coppens en de gemeente 's-Hertogenbosch.

### 3

#### Feitelijke- / nieuwe situatie

##### Bebouwingsstructuur

Een groot deel van de bebouwing in het plangebied tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen ligt verspreid in het landschap op enige afstand van de stadsranden van 's -Hertogenbosch en Rosmalen. Deze bebouwing kan stedenbouwkundig getypeerd worden als 'bebouwingsclusters' of 'erven' in het landschap. Een uitzondering hierop is de lintbebouwing langs de Graafsebaan, het bedrijfsterrein van Heijmans tussen de A59 en de Graafsebaan en de bedrijven aan de Kloosterstraat.



Abbeelding 1: erven langs de Empelseweg (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

In het gebied tussen het spoor en de A59 zijn nauwelijks erven aanwezig. In dit gebied ligt een geheel andere, meer stedelijke structuur in de vorm van lintbebouwing langs de Graafsebaan en bedrijfsbebouwing (Heijmans). De lintbebouwing maakt onderdeel uit van de doorgaande bebouwingsstructuur tussen 's- Hertogenbosch en Rosmalen en bestaat voornamelijk uit woningen. Aan de noordzijde wordt het bebouwingslint onderbroken door de voormalige Jumbo. Door de afwijkende maat en schaal van dit bedrijfsgebouw wordt het continue karakter van het lint aangetast en wordt er afbreuk gedaan aan het kleinschalige karakter hiervan. Op de locatie aan de Empelseweg 18 te Rosmalen zijn een



(agrarische) bedrijfswooning en enkele opstallen aanwezig. De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Rosmalen. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: locatie Empelseweg 18 Rosmalen (bron: kadaster)

Op de locatie Empelseweg 18 is een melkrundveehouderij gevestigd geweest. Het bedrijf valt onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer. Momenteel worden er alleen nog maar schapen gehouden. Fysiek is er nog één grote stal aanwezig en diverse kleinere schuurtjes als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Op de locatie is één bedrijfswooning aanwezig. In totaal is er op de locatie Empelseweg 18 circa 575 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing (rundveestal 355 m<sup>2</sup> en een drietal schaafterblijven 170 m<sup>2</sup>) zal worden gesloopt. Op de locatie Empelseweg 18 zal de bestaande woning op termijn worden gesloopt en binnen dezelfde bouwkvael in een ander bouwvlak opnieuw gebouwd. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: locatie Empelseweg 18 Rosmalen (bron: Google)

### Nieuwe situatie

De omlegging van de Zuid-Willemsvaart en de inrichting van de Rosmalense Aa vallen buiten deze ruimtelijke onderbouwing. Door de gemeente is voor de inrichting van de Rosmalense Aa een bestemmingsplan 'Kanaalpark' opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet enkel op het mogelijk maken van de verplaatsing van de bestaande woning en het omzetten van de agrarische bestemming in totaal drie woonbestemmingen.

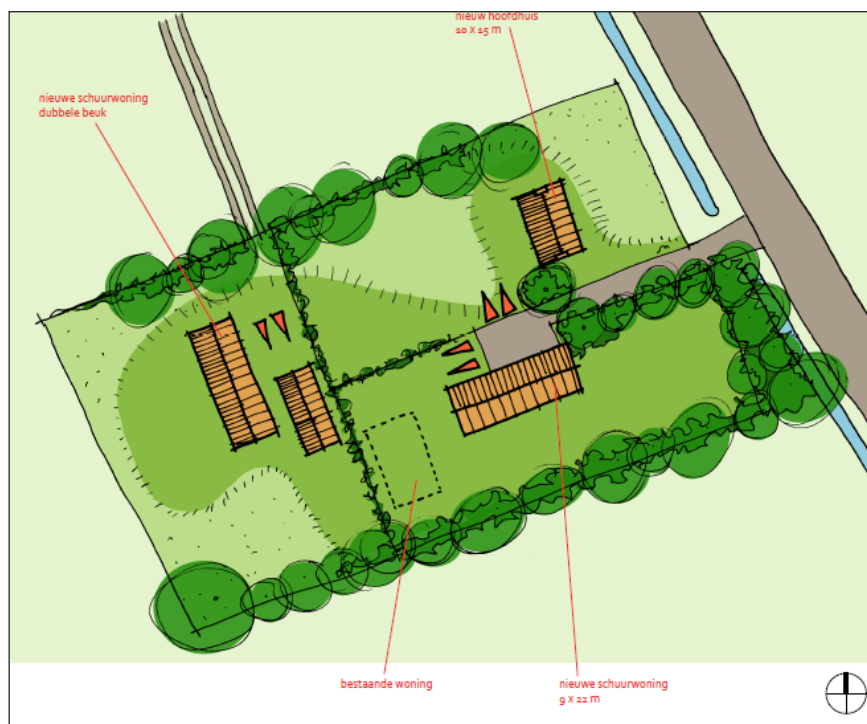
Agrarisch hergebruik van de locatie is geen reële optie gezien de ligging nabij de bebouwde kom van Rosmalen en de beoogde omleiding van de Zuid-Willemsvaart.

Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig inrichtingsplan ontwikkeld dat voorziet in de (her)bouw van de woning(en). De woningen krijgen een landelijk karakter en zullen aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Het plan voorziet in de volgende onderdelen:

- verplaatsing vrijstaande bestaande woning middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan;
- oprichten twee nieuwe woningen.

Het plan zal als geheel en in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Stedenbouwkundig uitgangspunt is om een soort van hof te creëren. Voor de nieuw te bouwen woning gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- één bouwlaag, afgedekt met kap;
- bebouwing staat haaks op of parallel aan de Empelseweg;
- bebouwing vormt een ensemble;
- goothoogte van maximaal 4,00 m;
- nokhoogte van maximaal 9,00 m;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;
- parkeren op eigen erf;
- ontsluiting één woning via de Heimis en de andere twee woningen via de Empelseweg;
- groene invulling achterterrein.



Afbeelding 4: Toekomstige situatie totale perceel (I)

De gemeente 's-Hertogenbosch is bereid medewerking te verlenen om de huidige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een bestemming voor wonen en waarbij twee extra bouwkvavels voor wonen kunnen worden benut. Onder de voorwaarden dat de huidige agrarische bijgebouwen zullen worden gesloopt. Op deze locatie is momenteel het (voormalige) agrarische bedrijf van de familie Coppens gevestigd. De bestaande woning zal op termijn worden gesloopt en circa 20 meter in oostelijke richting verplaatst en gebouwd worden middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels. Een extra bouwkvavel voor de bouw van een tweede woning zal ten noorden van de huidige op- en afrit worden gesitueerd. Deze

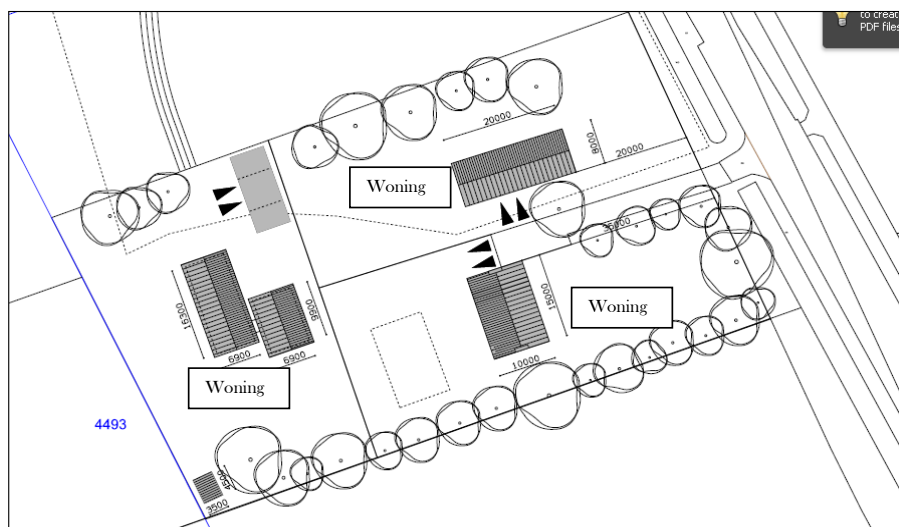
woning zal worden ontsloten via de bestaande op- en afrit op de Empelseweg 18. Een tweede extra bouwkvavel zal aan de westzijde van de eerder genoemde bouwkvavels worden gesitueerd, waarbij de woning ongeveer op de plaats van de huidige rundveestal zal komen te staan.

### Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

De gemeente 's-Hertogenbosch stimuleert duurzaam bouwen, met het accent op energiebesparing, integraal waterbeheer, het toepassen van niet-uitlogende materialen en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (met FSC-keurmerk).

Energie is één van de speerpunten van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw wordt ingezet op minimaal 25% energiebesparing ten opzichte van de wettelijke normen uit het bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie totale perceel (II)

## 4

### Integraal gebiedsprofiel

#### 4.1

#### Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

##### Rijksbeleid

##### *Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart (2008)*

Rijkswaterstaat legt een nieuw kanaal aan van circa 8 kilometer. Het is een omleiding van de huidige Zuid-Willemsvaart. Het nieuwe kanaalvak begint bij bedrijventerrein De Brand in 's-Hertogenbosch, en loopt via Rosmalen en het natuurgebied De Koornwaard naar de Maas. Daarnaast wordt het kanaal van Den Dungen tot Veghel verbeterd. Het doel is de totale Zuid-Willemsvaart geschikt te maken voor grotere schepen (klasse IV).



Afbeelding 6: omlegging Zuid-Willemsvaart (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

Op 7 juli 2008 is het Tracébesluit voor de omlegging en de verbetering van de Zuid-Willemsvaart vastgesteld. Bij uitspraak van 24 maart 2010 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het besluit onherroepelijk geworden.

De aanleg van het nieuwe kanaalgedeelte heeft gevolgen voor de (spoor-)wegen die over het kanaal gaan. Sommige verbindingen worden gehandhaafd of aangepast. Andere zullen in de toekomst moeten vervallen. Hoe deze verbindingen over het kanaal er precies uit zullen zien wordt duidelijk als het definitieve ontwerp klaar is.

Een belangrijke voorwaarde die het Rijk bij de standpuntbepaling in 1997 heeft gesteld aan de omleiding, is de aanleg van een EVZ Rosmalense Aa (ecologische verbindingszone) langs het kanaal. Hierdoor worden Maas en Aa in ecologisch opzicht verbonden.

#### *Rijksbeleid voor natuur*

Het beleid ter bescherming van natuur is voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet en daarbij behorende Flora- en faunawet. Het beleid richt zich op de bescherming van waardevolle gebieden en soorten. Voor de gebieden kan de Natuurbeschermingswet van toepassing zijn. In het plangebied zijn in dat kader geen gebieden aangewezen. Binnen het gebied zijn wel beschermde soorten aanwezig vanuit de Flora- en faunawet.

## Provinciaal beleid

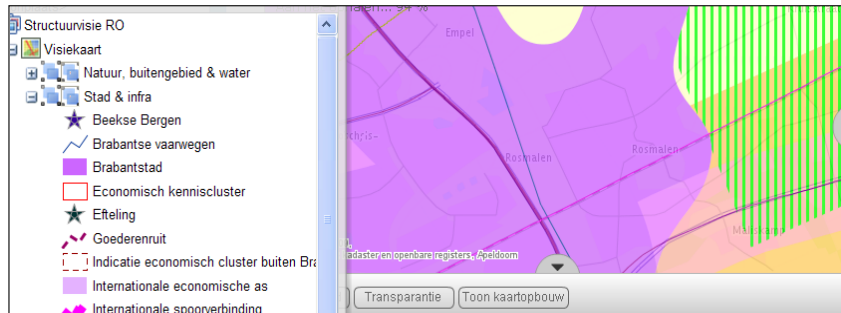
### Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

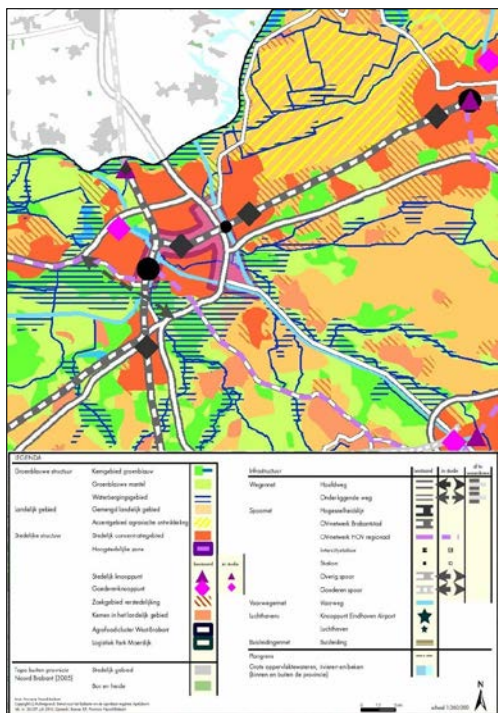
In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied bevindt zich in een zone die is aangegeven is



aangegeven 'overig stedelijk gebied'

afbeelding 7: gedeelte kaart Structuurvisie provincie (bron: provincie Noord-Brabant)

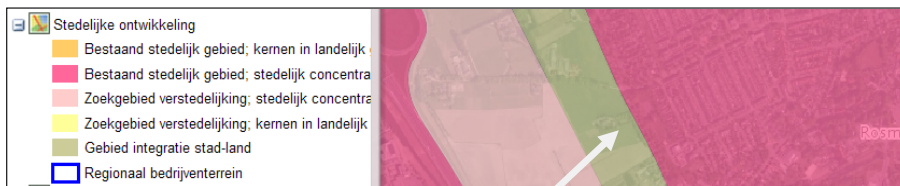
Hieronder is op afbeelding 8 de structurenkaart voor het plangebied weergegeven. Op deze structurenkaart zijn de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling met de toekomstige omlegging van de Zuid Willemsvaart, de Avenue 2 en de ecologische verbindingzone verwerkt.



afbeelding 8: gedeelte kaart Structuurvisie provincie (bron: provincie Noord-Brabant)

### Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 (VR) vastgesteld. De Verordening Ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en paraplunota en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. In deze verordening is het belangrijkste gedeelte van het plangebied van de Rosmalense Aa aangemerkt als gebied voor integratie stad / land, zie tevens afbeelding 9. Uitgangspunt daarbij is dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden in samenhang met een groene landschapsontwikkeling.



afbeelding 9: gedeelte kaart Structuurvisie provincie (bron: provincie Noord-Brabant)

### Integratie stad-land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene landschapsontwikkelingen. Deze compensatie kan ook op andere manieren plaatsvinden conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte. In de VR is een belangrijk gedeelte van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dat heeft te maken met het voormalige Beerse overlaat van de Maas en bijbehorende openheid. Vanwege de stedelijke ontwikkelingen van de uitbreiding Empel, De Groote Wielen en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is de oorspronkelijke openheid niet meer herkenbaar. Tevens is in de verordening een belangrijk gedeelte van het plangebied aangeduid als groenblauwe mantel en als integratie stad land. Met deze aanduiding wordt beoogd de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te

versterken. De realisatie van de EVZ Rosmalense Aa en op termijn het Kanaalpark draagt bij aan de doelstelling van de groenblauwe mantel.

#### Conclusie

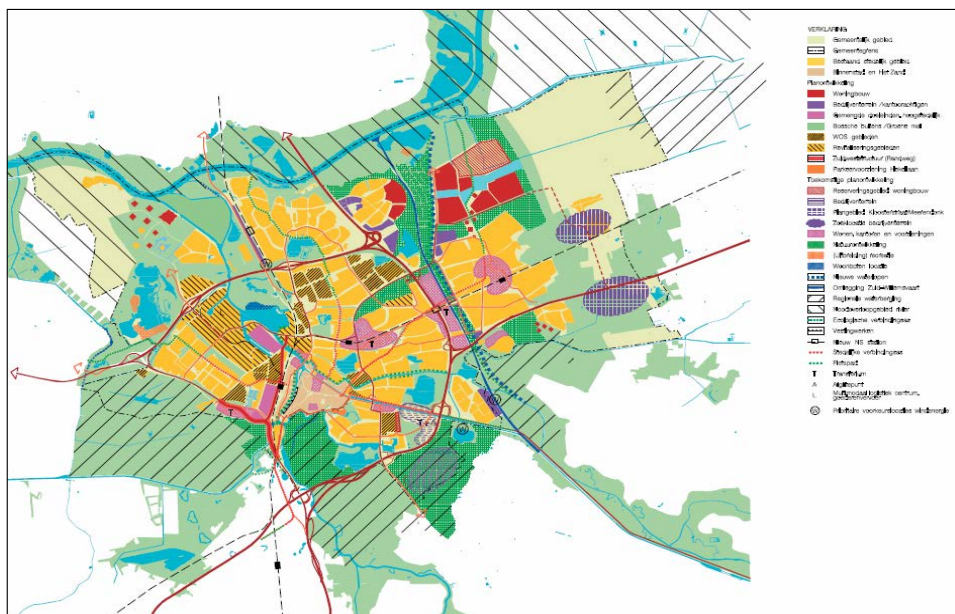
Door de situering van het plangebied in een zone 'integratie stad-land' is het onderhavige plan mogelijk. Door middel van het investeren in het landschap (art. 2:2 VR) kunnen de woningen gerealiseerd worden. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### Gemeentelijk beleid

##### *Ruimtelijke structuurvisie 2003 / actualisatie structuurvisie 2010*

In samenhang met het provinciale beleid heeft de gemeente haar planologische beleid voor de nabijge toekomst vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie 2003 Stad tussen Stromen. Een onderdeel van deze structuurvisie is de structuurvisie A2 / Kanaalzone.

De gemeente 's-Hertogenbosch wil het gebied tussen de dorpsrand van Rosmalen en de omleiding van de Zuid-Willemsvaart inzetten voor natuurontwikkeling met als belangrijke ecologische drager de nieuw aan te leggen Rosmalense Aa. Het in de structuurvisie 2003 beschreven beleid is grotendeels overgenomen in de actualisatie van de structuurvisie 2010, waarin het plan gebied is aangeduid als groene transformatiezone. Daarnaast voorziet het gemeentelijk planologische beleid in de toekomst een ontwikkeling van het gebied tussen de verbrede A2 en de kanaalomlegging: Avenue 2.

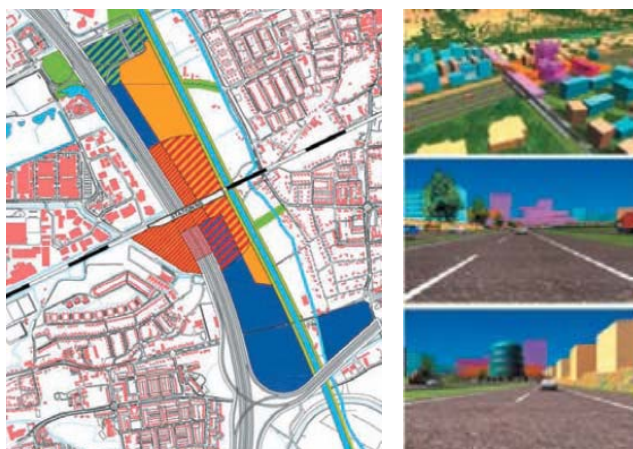


Abbeelding 10: Ruimtelijke Structuurvisie 2003 (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

Ter plaatse van de woning van de familie Coppens aan de Empelseweg 18 te Rosmalen is de omleiding van het kanaal gepland. De woning en bijgebouwen behoeven daarvoor in beginsel niet te worden gesloopt.

Daarnaast voorziet het gemeentelijk planologische beleid in de toekomst een ontwikkeling van het gebied tussen de verbrede A2 en de kanaalomlegging: Avenue 2.





Abbeelding 11: Avenue 2 ( bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

Met Avenue 2 wil 's-Hertogenbosch een nieuw zakelijk centrum creëren met een bovenregionale uitstraling. De kruising van de A2 met de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen is een uitgelezen plek voor een nieuw station met een transferium. Dit vervoersknooppunt van bovenregionaal belang vormt de kern van het nieuwe zakencentrum.

Voor de ontwikkeling van een volwaardig stedelijk centrum zijn een omvangrijke concentratie van stedelijke functies noodzakelijk die veel mensen trekken. Gedacht wordt aan een combinatie van stedelijk wonen, grootschalige leisurefuncties, kantoren en bedrijven. Het stedelijke karakter wordt versterkt door compacte (middel)hoogbouw, hoge bebouwingsdichtheden en meervoudig ruimtegebruik. Vooralsnog is de planvorming rondom de Avenue 2 nog niet geconcretiseerd zodat deze niet in dit bestemmingsplan is verwerkt. Daarom wordt voor het gebied van de Avenue 2 een beheersmatige bestemmingsregeling opgenomen.

#### De Groene Delta

De Rosmalense Aa is onderdeel van De Groene Delta. Het doel van De Groene Delta is te komen tot een samenhangend geheel van waardevolle water- en groengebieden in en rond de stad. Tegelijkertijd ontstaat daarmee een aantrekkelijk gebied voor de inwoners uit 's-Hertogenbosch en omgeving.

De stad 's-Hertogenbosch is in ecologisch opzicht een barrière voor vrije of goede migratie van fauna. De Dommel en de Aa liggen ingeklemd in het stedelijke gebied.

De beschikbare ruimte voor natuur in de stad is gering. Gemeente en waterschap werken echter wel aan de ecologische verbetering van deze "stadsbeken of -rivieren". De ecologische ambities zijn geringer; passende binnen de beschikbare ruimte. Daarnaast vervult deze zone een belangrijke functie vanuit het perspectief van een aantrekkelijke, groene stad. De verbindingzone door de stad zijn echter niet voldoende om de ecologische relatie tussen Aa, Dommel en Maas op een goede manier te herstellen. Vooral voor de meer kritische soorten en/of soorten die ruimte en rust nodig hebben is er meer nodig. In De Groene Delta worden alternatieve migratieroutes aangeboden in de vorm van 'het rondje west' en het 'rondje 'oost'. Het rondje oost valt samen met de omleiding Zuid-Willemsvaart met zijn natuurvriendelijke oevers, de Ecologische Verbindingszone Rosmalense Aa en op termijn het gehele groengebied rondom het kanaal aangeduid met de naam Kanaalpark Zuid-Willemsvaart.



Abbeelding12: De Groene Delta (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

#### 4.2

##### Relatie en afwijking geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, 1e herziening (overgangsbepalingen)' van de gemeente Rosmalen is het bestemmingsplan van kracht. Door de raad vastgesteld op 20 december 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 november 1974. De gronden hebben de bestemming 'agrarische doeleinden D'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. De onliggende gronden hebben de bestemming 'agrarische doeleinden A'.



Abbeelding 13: vigerend bestemmingsplan (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

De te bouwen woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, aangezien deze buiten het bouwblok komen te liggen en qua functie niet overeenkomstig de agrarische bestemming van de gronden zijn.

Met ingang van 31 januari 2011 is de inspraakprocedure gestart van het voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat een gedeelte van het kanaalpark zal worden gerealiseerd door middel van een rood voor groen regeling. Dat betekent dat de eigenaren van

grote kavels waarop nog vaak agrarische of semi agrarische bebouwing aanwezig is, de mogelijkheid krijgen om één of meer nieuwe woningen te bouwen. In ruil daarvoor moeten de eigenaren stallen slopen, grond afdragen die benut kan worden voor het kanaalpark of rechten inleveren. Ook kan het betekenen dat een bepaald bedrag moet worden afgedragen dat direct in het kanaalpark zal worden geïnvesteerd.

#### 4.3

##### Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied van het bestemmingsplan Kanaalpark doorsnijdt grofweg een drietal verschillende landschapstypen. In het noorden staat het landschap onder de invloed van de rivier de Maas. Op de holocene rivierafzettingen liggen de lage komgebieden en de hoger gelegen oeverwallen. Dan gaat het landschap geleidelijk over in de pleistocene Rosmalense dekzandvlaktes en dekzandruggen. Tenslotte bevinden zich in het zuiden de komgebieden van het oude Aadal. We zullen hier enkel het gebied toelichten waarbinnen de Empelseweg 18 valt. De overige gebieden staan uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan Kanaalpark.



*De Rosmalense dekzandruggen*



Afbeelding 14: Doorsnijing verschillende landschapstypen(bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

Tussen de Bruistensingel en de A59 maakt het plangebied deel uit van de dekzandrug tussen 's-Hertogenbosch en Oss. De open ruimte op de dekzandrug is hier op zijn smalst. De bebouwing van Rosmalen en 's-Hertogenbosch naderen elkaar hier dicht.

Op de overgangen tussen de lager gelegen riviergronden en de hogere zandgronden ontstonden in de IJzertijd en de Romeinse tijd de eerste nederzettingen. Zo is de stad 's-Hertogenbosch gebouwd op hoger

gelegen dekzandkopjes en ook Rosmalen ligt op de flank van de oostwest gelegen dekzandrug. De dekzandruggen bestonden uit podzolgronden en waren begroeid met bossen. Later werd door middel van bemesten (met plaggen) een deel omgezet in landbouwgronden (enkeerdgronden). Het gebied is lange tijd een kleinschalig kampenlandschap geweest met bossages, akkers en enkele weilanden.

Langs de westrand van Rosmalen loopt ondergronds de oude fortenlinie Stelling van Hintham. Deze werd rond 1838 aangelegd met als doel verdediging van de stad 's-Hertogenbosch. De forten werden verbonden met een stelsel van veelal bestaande dijken. In 1886 verviel deze verdedigingsfunctie en raakten de forten in verval.

#### Het gebied tussen de Graafsebaan en Bruistensingel

Het gebied tussen A2 en Rosmalen en tussen de Graafsebaan en Bruistensingel is sterk gefragmenteerd. Typisch zijn de twee wat hoger gelegen wegen de Heinis en de Burg, Jhr. Von Heijdenlaan. Deze omsluiten een soort komvormige laagte. De dijkes zijn deels gelegen op uitlopers van de dekzandrug en deels opgeworpen vanwege de strijd tegen het water. De dijkes zijn onderdeel van onder andere de 'stelling van Hintham' en de 'linie van 1629'. Langs de Heinis liggen verspreid enkele woningen en boerderijen op 'terpen' of op natuurlijke hoogtes in het landschap. De Heimisdijk is één van de oudste landschappelijke lijnen die nog duidelijk zichtbaar is in het huidige landschap. Via deze dijk kon je van Rosmalen naar 's-Hertogenbosch komen. De Burgemeester J.H.R. von Heijdenlaan is eveneens een oude verbinding tussen de van oudsher bewoonde gebieden.

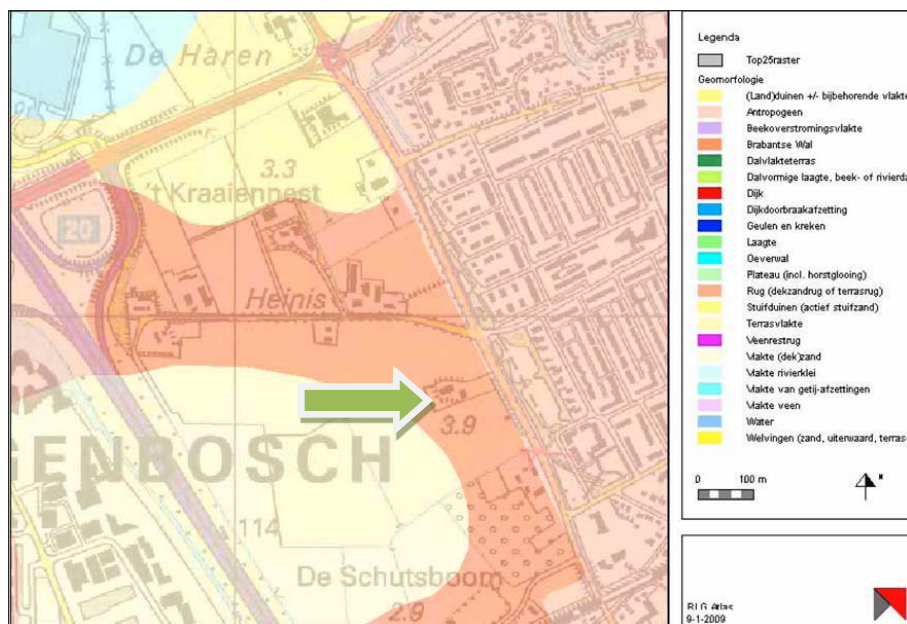
Het landschap is relatief open ondanks de verspreide bebouwing van voormalige boerderijen en burgerwoningen. De stad 's-Hertogenbosch is zichtbaar nabij. Rosmalen kent een groene dorpsrand met de Heer en Beekstraat en de Empelseweg als duidelijke begrenzing. Langs de Heer en Beekstraat bevinden zich landhuizen en villa's in het groen. Meer naar het noorden, langs de Empelseweg, maakt het gebied nu een rommelige indruk. Het landbouwkundige belang neemt steeds verder af door autonome ontwikkelingen, de ligging nabij de stad of Rosmalen en natuurlijk de komst van het kanaal. Door het wegvallen van de primair agrarische functie hebben zich hier allerlei typische stadsrandverschijnselen voorgedaan. Er bevinden zich verspreid burgerwoningen, bedrijfsgebouwtjes, schuren voor opslag en boomteelt. In het landschap zijn verspreid wat houtopstanden aanwezig. Deze zijn voornamelijk gekoppeld aan erven en infrastructuur.



Abbeelding 15:Empelseweg (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

#### Landschappelijke inpassing Empelseweg 18

Landschappelijk is er sprake van een relatief open gebied, dat ingeklemd ligt tussen stedelijke bebouwing en infrastructuur. De locatie is gelegen op een dekzandrug, op de overgang van de zandgronden naar de kleigronden. De oorspronkelijke landschappelijke structuur van de omgeving is grotendeels verdwenen door stedelijke ontwikkeling.



Abbeelding 16: Geomorfologische structuur (bron: provincie Noord-Brabant)

Er komt in de directe omgeving sporadisch groen voor, veelal in de vorm van erfbeplanting rond agrarische bedrijven of in vorm van laanbeplanting langs de wegen, zoals aan de Heinis. De agrarische percelen rond de locatie geven het gebied een relatief open karakter.

De drie woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit gebeurt door rond de bebouwing te zorgen voor een passende landschappelijke inpassing (bomen, struiken) en de zijdelings gelegen agrarische percelen open te houden. Aan de westzijde wordt de Rosmalense Aa ingericht als ecologische verbindingzone, naast de omleiding van de Zuid-Willemsvaart. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beoogde functie van het gebied als stedelijke groene drager.

#### 4.4

##### Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief

##### Inleiding

Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) d.d. 1 september 2007,

behoren nieuwe bestemmingsplannen te omschrijven hoe omgegaan dient te worden met de bekende en de te verwachte archeologische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieronder volgt een korte schets van de samenstelling en aard van de archeologische waarden. Vervolgens wordt een overzicht geboden van de randvoorwaarden die het gemeentelijke archeologische monumentenzorgbeleid stelt aan bodemingrepen in het bestemmingsplangebied.

##### Landschap

Het terrein bevindt zich landschappelijk gezien op de oost-west verlopende dekzandrug die zich van Oss naar 's-Hertogenbosch uitstrekt. Deze dekzandrug is ontstaan tijdens de laatste ijstijd (het Weichselien) toen zand kon gaan stuiven omdat er geen vegetatie was om het zand vast te houden. De locatie van de nieuwe bebouwing bij de Empelseweg 18 bevindt zich direct ten zuiden van de Heinisdijk. Deze dijk dateert mogelijk al uit de 15e eeuw en heeft tot na de Tweede Oorlog nog een waterkerende functie gehad. De Heinisdijk vormde immers de zuidelijke grens van het overlaatgebied van de Beerse Maas. De Beerse Maas vormde al eeuwenlang een noodbedding van de Maas bij hoogwater. Hiervoor was ter hoogte van Beers een verlaging in de dijk aangebracht (een overlaat). Door het overtollige water via een noodbedding af te voeren werd voorkomen dat elders de dijken doorbraken. De bebouwing in het plangebied staat op een verhoging maar het is de vraag of dit om een oorspronkelijk terplachaam gaat. Op topografische kaarten uit de 19<sup>e</sup> eeuw staat geen bebouwing of verhoging aangegeven ter hoogte van het plangebied.

Met opmaak: Superscript

### Archeologie

De dekzandrug waarop het plangebied ligt, is door zijn relatief hogere ligging altijd een aantrekkelijke locatie voor bewoning geweest. Gezien de ouderdom van de dekzandruggen kan deze bewoning teruggaan tot het Laat-Paleolithicum (vanaf circa 15.000 jaar geleden) maar dergelijke oude sporen zijn uit het plangebied (nog) niet bekend. In de directe aanwezigheid van het plangebied zijn alleen vondsten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd bekend maar dit wil niet zeggen dat de bewoning beperkt is gebleven tot deze perioden. Vondsten uit oudere perioden kunnen in diepere niveaus in de ondergrond nog aanwezig zijn. Belangrijke archeologische elementen uit de Nieuwe tijd (na 1500 na Chr.) worden gevormd door de restanten van vestingwerken die vermoedelijk samenvallen met de Heinisdijk (of net ten zuiden hiervan). (zie afbeelding 2). Het gaat om aarden wallen en schansen die zijn aangelegd ten behoeve van het beleg van 's-Hertogenbosch door Frederik Hendrik in 1629. De wallen en schansen zijn vermoedelijk kort na het beleg weer grotendeels geslecht. Ook in de 19<sup>e</sup> eeuw zijn nog versterkingen aangelegd. Deze worden gerekend tot de Stelling van Hintham en hebben vermoedelijk direct ten oosten van het plangebied gelegen. Het betreft onder meer de resten van Fort Alexander. De kaarten waarop Fort Alexander is gebouwd laten een iets omvangrijker geheel zien dan uiteindelijk is uitgevoerd. Het Fort verkeerde in 1850 reeds in vervallen staat. In het plangebied zelf is op de kadastrale minuutkaart geen bebouwing aangegeven. Direct ten westen van het plangebied heeft ten behoeve van de omlegging van de Zuid-Willemsvaart archeologisch onderzoek plaatsgevonden (Haarhuis, 1994; Schorn, 2002; Visser e.a., 2009; Flamman e.a., 2010). Tijdens dit onderzoek werden binnen het tracé ter hoogte van het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten aangetroffen.

Met opmaak: Superscript

Voor het plangebied van "Empelseweg 18" kan worden aangenomen dat er in theorie sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd te verwachten zijn. Voor het plangebied geldt op de gemeentelijke verwachtingskaart dan ook een hoge verwachting. Sporen uit het verleden zullen zich in de top van het dekzand bevinden of eventueel dicht

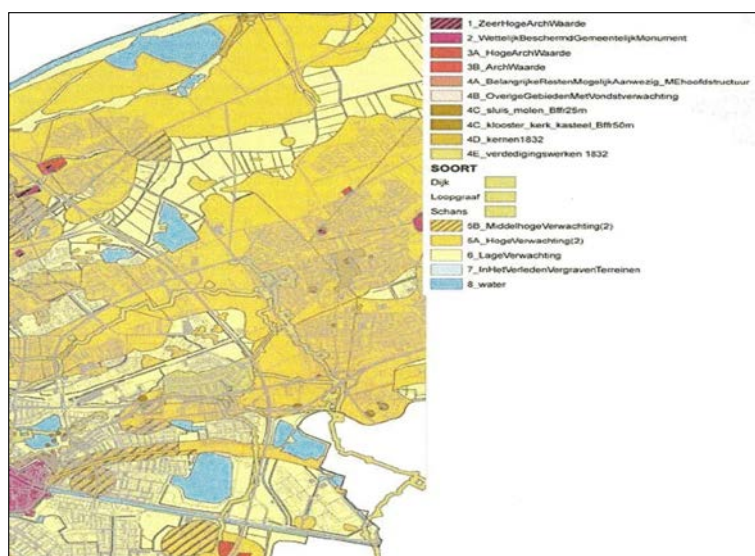
onder het maaiveld. De aanwezigheid van sporen uit de periode voorafgaand aan de aanleg van de Heinisdijk tijd zal echter sterk afhangen van de intactheid van de bodem. Indien er bijvoorbeeld verspoeling van het dekzand heeft plaatsgevonden, zullen eventuele vindplaatsen geheel of gedeeltelijk zijn aangetast.

### **Archeologisch beleid**

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente vormt de basis voor het gemeentelijk archeologiebeleid. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Wet op Archeologische Monumentenzorg en vastgesteld in juni 2010. Met deze nota heeft de raad ook een archeologische beleidskaart vastgesteld, die als uitgangspunt moet worden gebruikt bij de afweging van archeologische belangen op deze locatie. Het plangebied valt op de archeologische beleidskaart in de categorie 5a: Terreinen met verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Het oostelijke deel van het plangebied valt binnen categorie 4F: Plaatsen buiten de stads- of dorpskern met een hoge verwachting op het aantreffen van resten van vestingwerken uit de 16de- 19de eeuw.

In het bestemmingsplan geldt voor dit plangebied een dubbelbestemming Archeologische waarde. Specifiek geldt voor het gebied dat valt binnen categorie 5A dat voor alle bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld een omgevingsvergunning vereist is. Wanneer in het vigerende bestemmingsplan archeologische verwachtingen mogelijk strijden met bestaande bouwrechten, zal de gemeente op eigen kosten het waarderend onderzoek door middel van proefsleuven betalen. Dit laatste geldt alleen voor kleinschalige ingrepen (plangebieden kleiner dan 250m<sup>2</sup>) en indien de oppervlakte van het te bebouwen oppervlak niet groter is dan in het oude bestemmingsplan was toegestaan.

Voor categorie 4F geldt: Voor alle bodemingrepen groter dan 50m<sup>2</sup> en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist.



Afbeelding 17: archeologische beleidskaart (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

## Cultuurhistorie

Behalve de archeologische kenmerken van het bestemmingsplangebied moeten ook de overige cultuurhistorische aspecten zoals bouwhistorie en historisch geografische elementen in het bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft hiertoe voor de hele gemeente een inventarisatie van zichtbare cultuurhistorische elementen/relicten laten uitvoeren (Willems, 2011). Op basis van de inventarisatie is een aantal belangrijke cultuurhistorische gebieden en structuren onderscheiden. Deze vormen samen de cultuurhistorische hoofdstructuur van de gemeente en zullen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moeten worden meegenomen en meegewogen. De gemeente is ook voornemens om de cultuurhistorische inventarisatie uit te werken in een cultuurhistorisch beleid. Vooruitlopend hierop is voor het bestemmingsplan bekeken welke cultuurhistorische elementen van belang zijn. In het plangebied bevinden zich volgens de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente 's-Hertogenbosch geen gebouwde monumenten of andere waardevolle cultuurhistorische elementen. De perceelsindeling in de directe omgeving van het plangebied is nog te herkennen op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw. Omdat het plangebied zelf niet op deze kadastrale minuutkaart staat aangegeven kunnen de perceelsgrenzen van het plangebied als jonger worden beschouwd.



#### 4.5

##### **Verkeer, parkeren en mobiliteit**

De ontsluiting van de twee meest oostelijk gelegen woningen vindt via de Empelseweg plaats. Dit is een drukke doorgaande verbindingsweg welke een belangrijke verbinding is tussen de zuid- en noordzijde van Rosmalen. Er geldt een maximale snelheid van 50 km/h en het profiel is voorzien van een asfaltaag. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Rechtstreeks uitwegen op de Empelseweg heeft vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet de voorkeur. Door de komst van een tweede extra woning - naast de bestaande (bedrijfs)woning - zijn er twee woningen die op de Empelseweg zullen uitwegen. Echter door een omzetting van een agrarische bestemming naar enkel woonbestemming zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie per saldo afnemen.

De ontsluiting van de derde woning in het plangebied verloopt via de Heinis. Daartoe zal een eenvoudig uitgevoerde op- en afrit - min of meer verscholen in het weiland - worden gerealiseerd. De Heinis is momenteel een reeds doodlopende weg tot aan de Rijksweg A2 en doet dienst als een lokale ontsluitingsweg voor plaatselijk bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Daarbij gaat het om aan wonen gerelateerd verkeer. Na aanleg van de omleiding van de Zuid-Willemsvaart zullen verschillende woningen verdwijnen dan wel dat woningen zich niet meer via de Heinis kunnen ontsluiten. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de Heinis zal ondanks de extra ontsluiting van de derde woning sterk afnemen.

Bij nieuwe woningen dient op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit cq. inpandige garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten als gevolg van parkeren op de openbare weg.

# 5

## **Projectprofiel**

### **5.1**

#### **Ruimtelijke inpassing**

Zoals eerder aangegeven is de gemeente 's-Hertogenbosch bereid medewerking te verlenen om de huidige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een bestemming voor wonen en waarbij twee extra bouwkavels voor wonen kunnen worden benut. De ontwikkeling is primair gericht op handhaving en versterking van de ruimtelijke en (steden)bouwkundige karakteristiek en identiteit van de omgeving.

### **5.2**

#### **Waterhuishouding**

##### Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden:

Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas (Aa en Maas 2010), Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Waterplan 2, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente 's-Hertogenbosch is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken - waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is - te worden aangevraagd bij het Waterschap. De bouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 7.4 een nadere afweging gemaakt.

#### Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In het waterbeheerplan beschrijft het Waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, met een doorkijk 2027. Het plangebied komt binnen het stroomgebied van de Aa te liggen. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie). In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. De bodem bestaat uit zandgrond (type pZn21) met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 80 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

#### Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en deels wegvallen van erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 500 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie.

Verharding	Bestaand	Nieuw	Afname verhard
Gebouwen	571	780 m <sup>2</sup> (incl. max 100 m <sup>2</sup> opp. Bijgebouwen)	
Erfverharding	1150 (excl. Bestaande oprit Empelseweg)	450 m <sup>2</sup> (ca. 150 m <sup>2</sup> per woning)	
Totaal	1720 m <sup>2</sup>	1230 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>

#### Afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De woningen worden aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen of af te voeren op oppervlaktewater.

- Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. Hier geldt een minimale waterbergingsopgave van 15 mm per oppervlak verharding dat wordt vervangen door nieuwbouw (in dit geval 780 m<sup>2</sup> plus erfverharding). Dit is eveneens beleid van het Waterschap. De afvoer van het schone hemelwater naar omliggende sloten, conform de bestaande situatie, is dan ook de enige optie.

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en -stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en -stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken.

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"Normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen. Doordat de hoeveelheid verhard oppervlak niet toeneemt kan de huidige riolerings situatie (dwa aansluiting en HWA lozing en berging op eigen terrein) gehandhaafd blijven.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Niet van toepassing.

- Voorkomen van vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- Wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

### Overleg Waterschap

De hemelwaterstromen van de nieuwe woningen worden in de nieuwe situatie niet via de riolering afgevoerd, maar ter plaatse verwerkt in een belendende perceelsgreppel aan de zijde van de Empelseweg. Vanaf hier kan het hemelwater vertraagd in de bodem infiltreren, of vertraagd afstromen naar het watersysteem.

Deze waterparagraaf zal ter controle worden voorgelegd aan het waterschap.

## 5.3

### **Bodem**

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Nipa Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 2 januari 2012 12541-1). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. In de bovengrond worden plaatselijk licht verhoogde gehalten lood aangetroffen. In het grondwater worden geen verontreinigingen aangetroffen. De interventiewaarde voor asbest wordt niet overschreden. In de grond en het grondwater zijn geen gehalten aangetroffen die de toetsingswaarde voor nader onderzoek overschrijden. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie is voldoende vastgelegd en vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden onder regime van het Besluit Bodemkwaliteit.

## 5.4

### **Geluid**

In gevallen van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van de woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De bouwlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de A2 (600 meter) en de Empelseweg. Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport2011-BJC, D01, 9 januari 2012).

### **Overwegingen**

Uit het rapport is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de Empelseweg en de Rijksweg A2 op de woningen 1, 2 en 3 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarden voor de geluidbelasting zijn per woning (en verdieping) weergegeven in onderstaande tabel. De waarden die de voorkeursgrenswaarde overschrijden zijn vet weergegeven.

Woning	Niveau	Hoogst berekende geluidbelasting	
		Empelseweg	Rijksweg A2
Woning 1	begane grond	43 dB	<b>53 dB</b>
	1 <sup>e</sup> verdieping	45 dB	<b>54 dB</b>
Woning 2	begane grond	<b>52 dB</b>	<b>49 dB</b>
	1 <sup>e</sup> verdieping	<b>53 dB</b>	<b>51 dB</b>
Woning 3	begane grond	47 dB	<b>51 dB</b>
	1 <sup>e</sup> verdieping	<b>49 dB</b>	<b>52 dB</b>

Het bevoegd gezag kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen, wanneer aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder en de 'Nota hogere grenswaarde geluid' van de gemeente 's-Hertogenbosch (zie paragrafen 2.2 en 2.3 van het bijgaand geluidrapport). Als woning 1 wordt gerealiseerd met minimaal 3 verblijfsruimten of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde én een 'dove gevel' op de westelijke bovenverdieping wordt op alle punten voldaan aan de criteria die worden gesteld bij een verzoek om hogere waarden. Daarnaast moet conform gangbaar ontheffingenbeleid eventuele bron- en overdrachtsmaatregelen worden beschouwd. De volgende criteria spelen daarbij een rol:

#### Stedenbouwkundige overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer kan worden aangetoond dat woningbouw ter plaatse dringend noodzakelijk is en dat de bebouwing niet anders gesitueerd kan worden. In dit geval is het aspect geluid al in vroegtijdig stadium bij het ontwerp en de situering van de gebouwen betrokken. Hierbij is uit een aantal varianten het optimale ontwerp gekozen.

#### Landschappelijke overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer geluidreducerende voorzieningen bijvoorbeeld een doorsnijding van een waardevol open landschap zouden veroorzaken, grondwaterstromen zouden beïnvloeden of flora en fauna zouden belemmeren. Het gaat dus om locatiespecifieke omstandigheden. Geluidwerende voorzieningen, zoals een wal of geluidscherm zijn in dit geval niet gewenst of onmogelijk, zie paragraaf 6.3. Daarnaast wordt door maatregelen zoals schermen en wallen de open structuur verstoord.

#### Verkeerskundige overwegingen

Het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kunnen leiden tot lagere geluidniveaus. De kosten voor het toepassen van geluidreducerend wegdek (van onder andere een Rijksweg) staan voor enkele te realiseren woningen niet in verhouding met de kosten voor geluidwerende voorzieningen aan de gevel van deze woning. Het verlagen van de verkeersintensiteiten of van de maximale snelheid kan in een ander deel van de gemeente (of provincie / land) voor een verslechtering zorgen. De consequenties van dergelijke maatregelen moeten dan ook in een groter gebied onderzocht worden.

Maatregelen dienen te passen binnen de systematiek van het verkeerscirculatieplan en zullen in dit geval niet wenselijk zijn.

#### Financiële overwegingen

Bron- en overdrachtsmaatregelen brengen extra kosten met zich mee. Daarom moet een afweging gemaakt worden tussen de kosten van de maatregelen en het effect daarvan. Zo zal een geluidscherm eerder financieel haalbaar zijn als er veel woningen bij het plan betrokken zijn. Hetzelfde geldt ook voor een geluidreducerend wegdek. Als het gaat om enkele woningen zullen de kosten van een betere gevelisolatie van de woning lager zijn dan de bron- en overdrachtsmaatregelen.

#### Bronmaatregelen

De aanleg van een geluidreducerend wegdek is een bronmaatregel. Bij het realiseren van met name enkele woningen is een uitvoerige financiële afweging van een bronmaatregel onnodig belastend. Daarnaast zal bij toepassing van (nog) geluidsarmer wegdek nog steeds niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kunnen worden. Daarom is deze maatregel niet doelmatig.

#### Overdrachtsmaatregelen

Tussen de Rijksweg A2 en de te realiseren woningen bevinden zich geen afscherpende voorzieningen, zoals bebouwingen of hoogteverschillen. Het plaatsen van een geluidscherm of -wal is een overdrachtsmaatregel. Om tot een doelmatige afscherming van het geluid vanwege de Rijksweg A2 te komen zal een zeer lang en hoog scherm nodig zijn. De realisatie- en onderhoudskosten van een dergelijk scherm staan niet in verhouding met de kosten van een doelmatige isolatie van de gevel van de woning.

### 5.5

#### **Lucht**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL worden uitgevoerd; het toepassen van de luchtkwaliteitsmaatregelen uit het NSL kan uiteraard al eerder plaatsvinden;
- zal met de inwerkingtreding van het NSL de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen wijzigen van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m<sup>3</sup>, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie);
- zullen de huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gaan gelden, en grenswaarde voor NO<sub>2</sub> per 2015 (in plaats van 2010). In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO<sub>2</sub> een jaargemiddelde van 60 microgram/m<sup>3</sup>, en voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) een jaargemiddelde van 48 microgram/m<sup>3</sup> en een daggemiddelde van 75

microgram/m<sup>3</sup>, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden. Voor de officiële vaststelling van het NSL is NIBM voor fijn stof 0,4 ug / m<sup>3</sup> (1%) en 1,2 ug / m<sup>3</sup> bij 3%. De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van NIBM.

#### Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

#### De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen onderzoek naar luchtkwaliteit nodig is. Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

#### NIBM-grens woningbouwlocaties.

##### **1% criterium (interimperiode):**

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

##### **3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):**

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Op 1 augustus 2009 is de NSL inwerking getreden. De definitie van NIBM is dus nu verschoven naar 3% van de grenswaarde. Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

De huidige concentraties (jaar 2012) voor de relevante stoffen PM10 en NO<sub>2</sub> liggen op respectievelijk circa 24 en 29 microgram/m<sup>3</sup> jaargemiddeld. Uit luchtrapportages t.b.v. omlegging Zuid-Willemsvaart blijkt de toename van relevante stoffen als gevolg van de scheepvaart marginaal te zijn. De luchtkwaliteit is zowel in de huidige als toekomstige situatie acceptabel te noemen en levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

#### **Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.**

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient echter ook de afweging gemaakt te worden of dit een geschikte locatie is voor woningbouw. Uit onderzoeken blijkt dat binnen 300 meter van de snelweg en



direct langs drukke binnenstedelijke wegen gezondheidseffecten kunnen optreden (brief GGD<sup>1</sup> d.d. 19-1-09 over luchtkwaliteit, gezondheid en gevoelige bestemmingen). In dit geval is de woning circa 400 meter van de snelweg A2 gelegen en circa 30 meter van de Empelseweg, en valt dus buiten deze zones. Wel zal de locatie extra belast gaan worden door de scheepvaart die over de nieuw aan te leggen Zuid-Willemsvaart zal varen.

## 5.6

### Natuur, Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is het Bossche Broek op een afstand van circa 3 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

---

<sup>1</sup> De GGD adviseert om nieuwe gevoelige bestemmingen en woningen bij voorkeur niet binnen 300 meter en in ieder geval niet binnen de eerste 100 meter van snelwegen te plannen. Daarnaast adviseert GGD om niet te bouwen direct langs drukke wegen, waarbij 'druk' gedefinieerd is als een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 mtv/etmaal. (Intensiteit Empelseweg is circa 10.000 mtv/etmaal).

Rapportage voor kilometerhok X:152 / Y:414

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	HR*	RL*	Volledigheid*	Dataal*	Actualiteit*
Vastplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Waternvogels						goed	0%	96/97-06/07
Saptslen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Daegvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1990-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongescreelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)



Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is gebruik gemaakt van de gegevens van het Natuurloket.

Uit de inventarisatiegegevens van het Natuurloket blijkt dat er maar sporadisch informatie beschikbaar is. In het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

Voor het ruimtelijke plan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is door de gemeentelijke ecoloog een bezoek gebracht aan de locatie. Hierbij is beoordeeld of er een effect te verwachten is op beschermde soorten en zo ja of het mogelijk is om met een ontheffing het plan uit te voeren.

Voor het uitvoeren van het ruimtelijke plan is het verwijderen van een rij Italiaanse populieren nodig. Deze rij is al onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Er is geoordeeld dat de bomen niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn de bomen sowieso kaprijp en zullen deze de komende jaren verwijderd moeten worden. Wel moet rekening gehouden worden met broedvogels in de bomen en kan het rooien alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

De te slopen schuur bevat mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen en vormt zeker een vaste broedplaats voor de boerenzwaluw. De vleermuizen kunnen onder het dak en in de spouwmuur zitten. De spouwmuur heeft open stootvoegen de dakdelen zijn toegankelijk. Een onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen dient te worden uitgevoerd alvorens er gesloopt kan worden. De nestplaatsen van de boerenzwaluw zijn niet jaarrond beschermde nestplaatsen. Het zijn de zogenaamde categorie 5 soorten. Met het slopen van de schuur komen de nestplaatsen te vervallen. Indien in een alternatieve nestlokatie kan worden voorzien voor de boerenzwaluw kan de boerenzwaluw behouden blijven op dit erf. Dit verdient de voorkeur. Met name garages en schuren moet dan worden benut om voorzieningen te maken voor broedgelegenheid voor deze soort. Dit kan met kunstnesten.

Een ecologisch adviesbureau dient nader te adviseren over de uitvoering en locatie van de alternatieven.

Hoewel enkele maatregelen nodig zijn is het plan goed te realiseren met behoud van de aanwezige natuurwaarden. Eventueel aanwezige vleermuizen kunnen eveneens een alternatieve verblijfplaats krijgen in de bestaande bebouwing of in de nieuwe bebouwing.

Er zijn geen invloeden te verwachten ten aanzien van beschermde gebieden omdat deze niet in de buurt zijn. Ten aanzien van het functioneren van de toekomstige EVZ is deze ontwikkeling in samenhang ontworpen en is eveneens geen negatief effect te verwachten.

### Bomenbeleidsplan

Om het plan uit te voeren dient de rij italiaanse populieren te worden verwijderd. Dit zal in fasen gebeuren, al naar gelang waar er gebouwd gaat worden. De overige bomen van formaat blijven allemaal staan. Daarnaast worden er met houtwallen en hagen aangesloten op het omliggende landschap. Door het behoud van de waardevolle bomen en de aansluiting op het omliggende landschap ontstaat een evenwichtige groene ontwikkeling.

Een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels moet beoordeeld worden volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan worden aangenomen dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

### 5.7

#### **Externe veiligheid**

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de bestaande wegen. Gezien de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

A2 en toekomstige Zuid-Willemsvaart beschouwen. Spoor ligt op grote afstand, waardoor niet relevant. De nieuwe - nog om te leggen - Zuid Willemsvaart komt op een relatief korte afstand van circa 70-80 meter te liggen van de beoogde woningen. In de huidige situatie vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zuid-Willemsvaart plaats. Niet uitgesloten wordt dat het in de toekomst toch zal plaatsvinden. Voor het Tracébesluit voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart heeft afdoende onderzoek naar externe veiligheid plaatsgevonden. De waarden voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) zijn berekend en getoetst aan de geldende normering. Vastgesteld is dat zowel de PR-grenswaarde als de oriënterende waarde van het GR niet worden overschreden. Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een zogeheten Basisnet, dat zal worden vastgelegd in regelgeving. Het Basisnet heeft tot doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid. Volgens de huidige stand van zaken heeft het Basisnet voor de Zuid-Willemsvaart geen nadere consequenties. De Zuid-Willemsvaart wordt een zogenaamde groene corridor genoemd. Dit betekent dat hierlangs geen veiligheidszone komt en dat in principe uit externe veiligheidsdoelpunt gebouwd kan worden tot aan de kant van de vaarweg. Deze vaart is voor wat betreft de externe veiligheid niet relevant voor onderhavig plan.

Circa 400 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de autosnelweg A2. Het plaatsgebonden risico (PR) van de A2 wordt niet overschreden. Hiermee wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de wettelijk vereiste grenswaarde voor het PR. Het groepsrisico (GR) is tevens laag en de beoogde nieuwe ontwikkelingen zijn zo beperkt van omvang dat er geen significante toename van het GR zal optreden.

#### Kabels en leidingen

In het kader van de bouwwerkzaamheden dient de aannemer vooraf een KLICmelding te doen om schade aan aanwezige kabels en leidingen uit te sluiten.

### 5.8

#### **Bedrijven en milieuzonering**

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand.

Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

#### Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van de woning bevinden zich geen actieve veehouderijen. De nieuwe woningen vallen buiten de invloedssfeer van agrarische bedrijven.

### 5.9

#### **Uitvoerbaarheid**

#### Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten, waaronder tevens eventuele planschade, verbonden aan de realisering van de uitbreiding komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer.

#### Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

#### Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar.

## 6

### **Juridische- en bestuurlijke aspecten**

#### Uitgangspunten

Onderhavige onderbouwing is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Kanaalpark'.

#### De gekozen bestemmingen

De onderbouwing beschrijft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Er is daarmee sprake van één bestemming: "Wonen" voor drie kavels. Overige gronden worden bestemd als "Natuur" en/of "Agrarisch".

#### Toelichting op de regels en de plankaart

Voor het plangebied zijn de voorschriften behorende bij de bestemming 'woondoeleinden' van toepassing voor vrijstaande woningen.

Dit met uitzondering van de bepalingen voor de situering van bijgebouwen. De situering van het bijgebouw op de meest westelijk gelegen bouwkel is niet op het achtererf gelegen maar voor de voorgevelrooilijn. Stedenbouwkundig is deze situering door de gemeente correct bevonden. Tevens is voor deze bouwkel ingestemd met een afzonderlijke uitweg op de Heinis.

Voor agrarische bedrijfsactiviteiten is geen planologische regeling opgenomen. Bestaand gebruik zoals het houden van kleine aantallen vee past binnen de bestemming woondoeleinden, voor zover dit hobbymatig wordt uitgeoefend.

De herbouw, op een later moment, van de bestaande bedrijfswoning is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels.

#### Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld

op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de omvang van het plan wordt geen inspraak gehouden.

#### Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij dit plan zijn geen rijksbelangen betrokken. Verder past het plan in het provinciale beleid zodat afzonderlijk vooroverleg niet noodzakelijk wordt geoordeeld. In het reguliere overleg tussen waterschap en gemeente is dit plan afzonderlijk besproken.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Kanaalpark' wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Te zijner tijd zullen hier de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden opgenomen.

## **Bijlagen**