

**Ruimtelijke onderbouwing Empelseweg 30
Rosmalen**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
	2.1.1 Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart (2008)	9
2.2	Provinciaal beleid	10
	2.2.1 Ruimtelijke structuurvisie	10
	2.2.2 Verordening Ruimte Noord Brabant	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
	2.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2003/actualisatie structuurvisie 2011	12
	2.3.2 Groene Delta	13
	2.3.3 Voorontwerp bestemmingplan Kanaalpark	13
Hoofdstuk 3	Gebieds- en planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 4	Milieu-aspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bodem	19
4.3	Water	19
4.4	Bedrijvigheid	21
4.5	Geluid	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Flora-en Fauna	24
Hoofdstuk 5	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.1	Landschappelijke informatie	27
5.2	Bewoningsgeschiedenis	28
5.3	Historische geografie	28
5.4	Historische bouwkunde	29
5.5	Archeologische verwachting`	29
5.6	Algemeen archeologiebeleid gemeente 's-Hertogenbosch	30
5.7	Archeologiebeleid bestemmingsplan Empelseweg 30	31
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rijkswaterstaat gaat de Zuid-Willemsvaart omleiden ten oosten van 's-Hertogenbosch. Behalve het kanaal worden ook de infrastructuur over het kanaal en de ecologische verbindingzone Rosmalense Aa aangelegd. Het kanaal met bijbehorende hoofdinfrastructuur is vastgelegd in het Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart. De ecologische verbindingzone wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Kanaalpark. In januari 2011 is de inspraakprocedure gestart van het voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark.

De ambities voor het gebied rondom het kanaal gaan echter verder dan de aanleg van een ecologische verbindingzone. Het doel is om de Zuid-Willemsvaart en omgeving te ontwikkelen tot een hoogwaardig landschap tussen Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Een groengebied waar natuur en recreatie samengaan en dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon-en werkmilieu. Hiermee wordt een volwaardige invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid uit de Structuurvisie 2003 en De Groene Delta. Dit heeft geleid tot een visie met de naam: 'Kanaalpark Zuid-Willemsvaart'.

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 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.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op een dergelijk particulier initiatief. Het betreft een initiatief van de familie Van Dooremalen, eigenaren van een perceel aan de Empelseweg 30. Deze locatie ligt binnen het Kanaalpark. De huidige agrarische bestemming wordt opgeheven en krijgt gedeeltelijk de bestemming Natuur. Daarnaast zijn de eigenaren bereid gronden af te staan ten behoeve van het Kanaalpark en twee paardenstallen die dienst doen als pensionstalling te slopen. Voor de gronden die in eigendom blijven worden beheersafspraken gemaakt die contractueel worden vastgelegd. In het ontwerpbestemmingplan Kanaalpark zullen deze beheersafspraken in de gebruiksregels worden opgenomen. In ruil hiervoor is er een rode ontwikkeling mogelijk die bestaat uit twee nieuwe woningen en een nieuwe paardenstal voor hobbymatig gebruik.

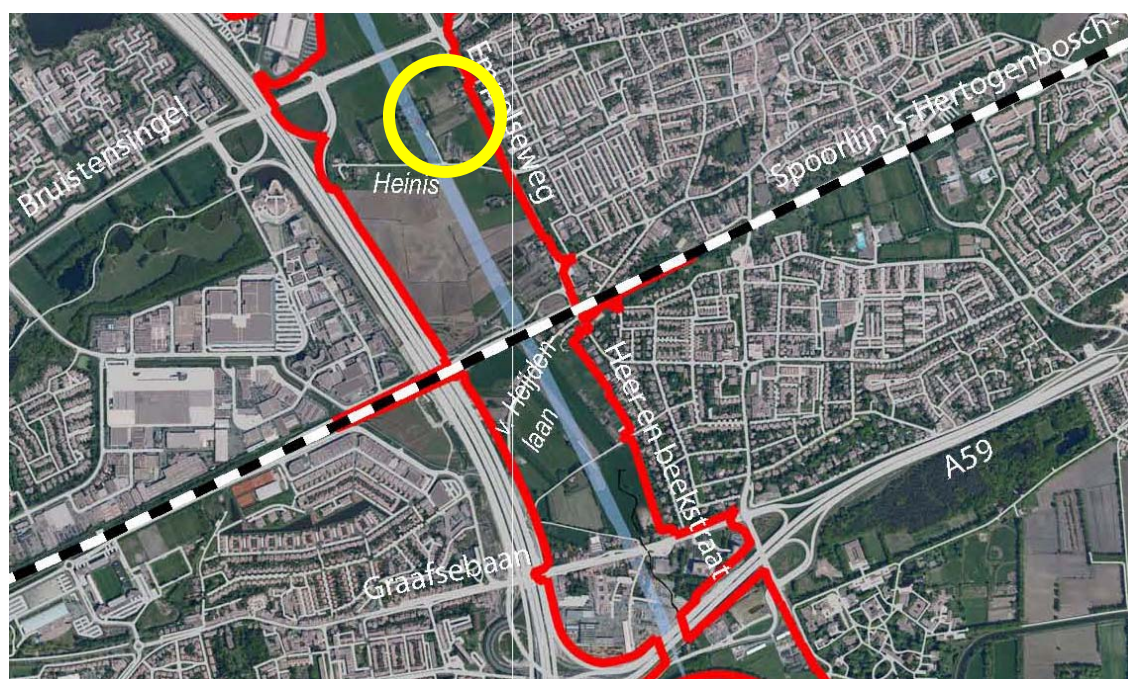
Dit initiatief is niet vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark en hierover is dus ook geen inspraak gevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld zodat hier inspraak over gevoerd kan worden. Daarna zal dit plan opgenomen worden in het ontwerp-bestemmingsplan Kanaalpark dat in februari 2012 ter inzage wordt gelegd.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt aan de Empelseweg 30, ten westen van de bebouwde kom van Rosmalen en ten oosten van het kanaal.



Ligging plangebied in Kanaalpark



Ligging aan de Empelseweg

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan Dorpsrand Noord en heeft de bestemming Agrarisch Kerngebied.

De te bouwen woningen en paardenstal kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Daarom dient voor het initiatief een aparte planprocedure gevoerd te worden.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart (2008)

Rijkswaterstaat legt een nieuw kanaal aan van circa acht 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).

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.

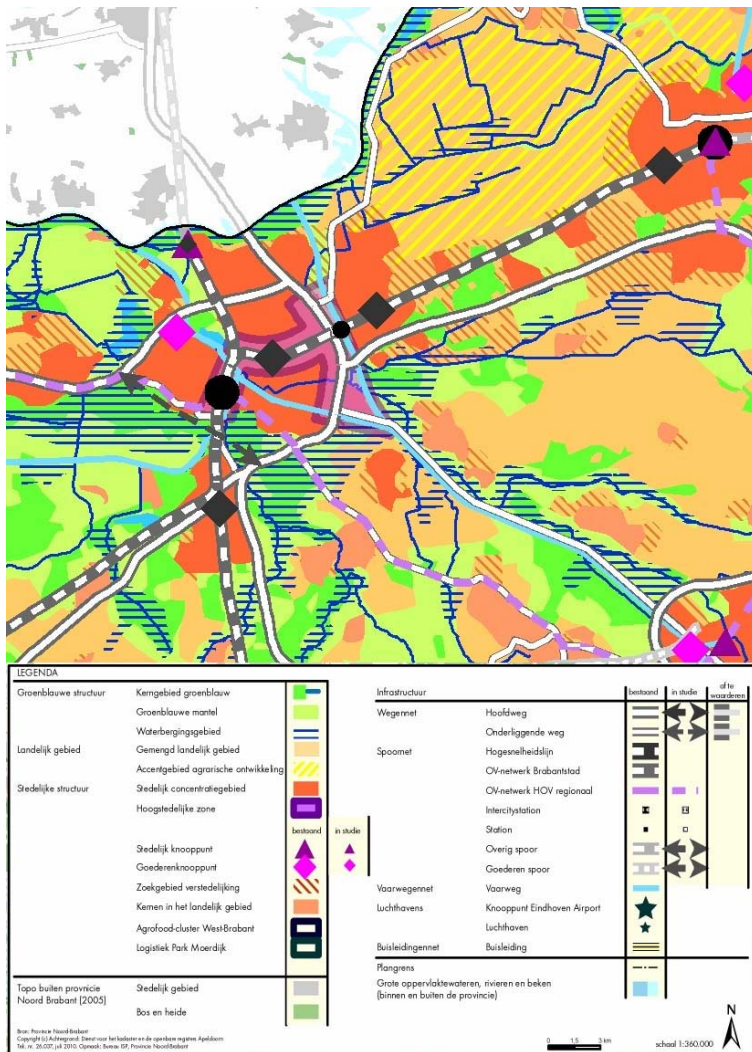
De aanleg van het nieuwe kanaalgedeelte heeft gevolgen voor de (spoor-)wegen die over het kanaal gaan. Sommige verbindingen worden gehandhaafd of aangepast. Andere zullen in de toekomst moeten vervallen. Hoe deze verbindingen over het kanaal er precies uit zullen zien wordt duidelijk als het definitieve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



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Ruimtelijke structuurvisie

In oktober 2010 hebben Provinciale Staten de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de provincie het bestaande beleid geactualiseerd en het nieuwe beleid geformuleerd. Hieronder is 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 verbingszone verwerkt.



2.2.2 Verordening Ruimte Noord Brabant

In april 2010 is de provinciale verordening Ruimte Noord Brabant 1e fase vastgesteld. In december 2010 is de verordening Ruimte Noord Brabant fase 2 vastgesteld. In deze verordening is het op dat moment geldende provinciale beleid in een aantal bindende juridische regels vastgelegd. In deze verordening is het belangrijkste gedeelte van het plangebied van de Rosmalense Aa aangemerkt als gebied voor integratie stad / land. Uitgangspunt daarbij is dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden in samenhang met een groene landschapsontwikkeling.



Lichtbruin: integratie stad-land (uit Verordening Ruimte Noord-Brabant)

Tevens is in de verordening 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 Grote Wielen en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is de oorspronkelijke openheid niet meer herkenbaar.

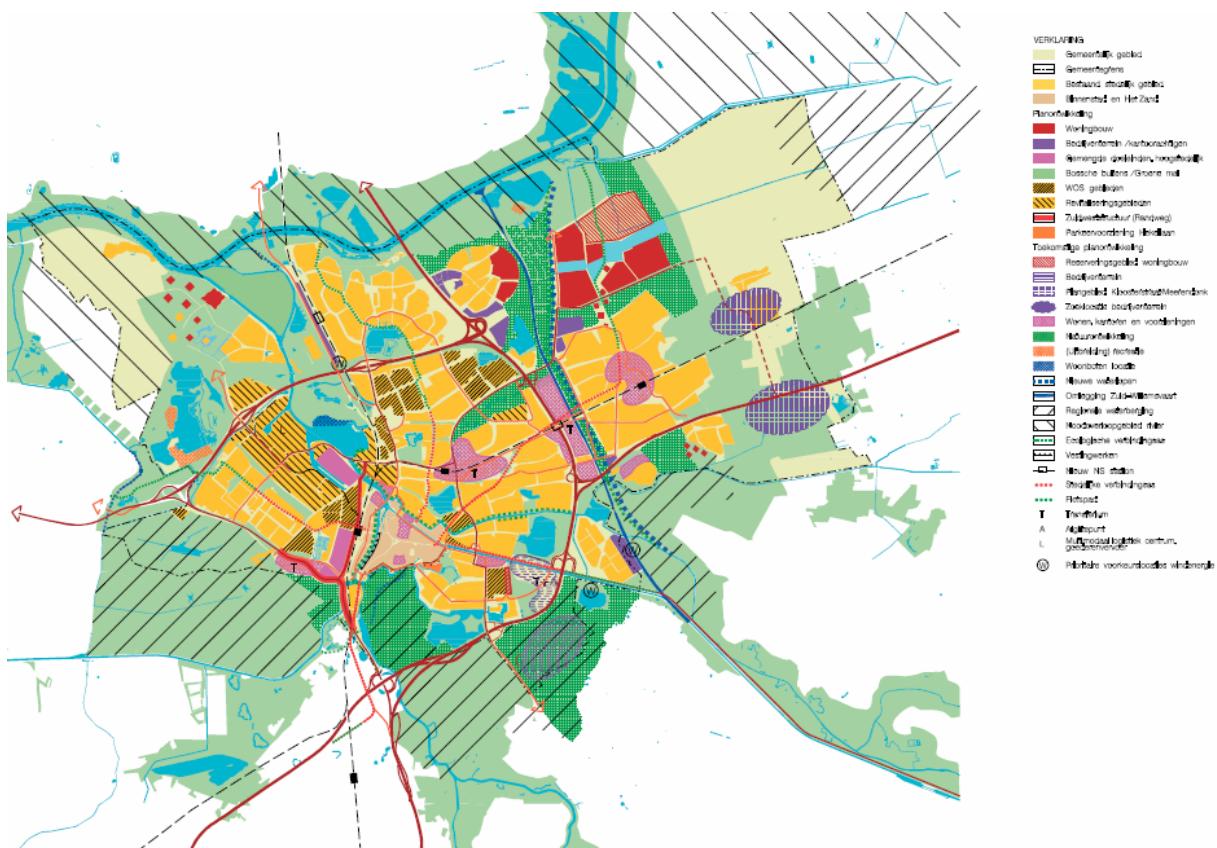
In principe is woningbouw in het landelijk gebied niet zonder meer mogelijk. Alleen op bepaalde plekken kan een afweging worden gemaakt om woningbouw plaats te laten vinden onder voorwaarden. In dit geval is de initiatieflocatie gelegen in een zone "integratie stad-land" en "groenblauwe mantel". In de 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.

In dit geval worden de woningen gerealiseerd op een perceel waar nu een paardenhouderij/pensionstalling met bedrijfswoning aanwezig is. Doordat dit bedrijf verdwijnt en enkele stallen gesloopt worden, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Daarnaast worden als compensatie voor de twee nieuw te bouwen woningen, gronden afgestaan die worden benut voor de realisering van het kanaalpark en de ecologische verbindingzone langs het kanaal.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2003 / actualisatie structuurvisie 2011

In samenhang met het provinciale beleid heeft de gemeente haar planologische beleid voor de nabije toekomst vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie 2003 Stad tussen Stromen. Een onderdeel van deze structuurvisie is de structuurvisie A2 / Kanaalzone. Daarnaast voorziet het gemeentelijk planologische beleid in de toekomst een ontwikkeling van het gebied tussen de verbrede A2 en de kanaalomlegging: Avenue 2.



Ruimtelijke structuurvisie 2003

2.3.2 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 via de beken. Gemeente en waterschap werken echter wel aan de ecologische verbetering van deze “stadsbeken of –rivieren”. 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.



De groene Delta

2.3.3 Voorontwerp bestemmingsplan Kanaalpark

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.

De gronden van de familie Van Dooremalen vallen in het gebied dat in de schetstekening van het bestemmingsplan Kanaalpark is aangegeven als 'landgoederenzone Heinis en Heer&Beek'. De ambitie is om in dit gedeelte een afwisselend landschap te realiseren dat bestaat uit een slingerende zandbeek (Rosmalense Aa) bossages, houtwallen en kleine weilanden. De woningen liggen daarbij als boerenerven in dit landschap. Het initiatief van de familie van Dooremalen draagt bij de aan deze doelstelling.



Uitsnede uitwerking deelgebied Langoederenzone Heinis en Heer&Beek

Hoofdstuk 3 Gebieds- en planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De locatie ligt op een dekzandrug, op de overgang van de zandgronden naar de kleigronden. Landschappelijk is er sprake van een relatief open gebied in een stedelijke omgeving. Ten oosten ligt de bebouwingsrand van Rosmalen en ten westen ligt de A2 als begrenzing van het bebouwde stedelijke gebied. In de open enclave ligt verspreide bebouwing. Veelal zijn dit vrijstaande woningen in landelijke stijl met wisselende nokrichtingen, gebouwd in één bouwlaag en afgedekt met een kap. In het algemeen is het oudere bebouwing, deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijfscomplex.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door kleine elementen. Vaak betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. De locatie wordt ontsloten vanaf de Empelseweg, die wordt begeleid door laanbeplanting.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.



De initiatieflocatie ligt aan de Empelseweg 30 in Rosmalen. Van Doremalen is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie H, nummers 3519 en 4395. De percelen hebben een agrarische bestemming. Op dit moment wordt de locatie door de eigenaar gebruikt als paardenhouderij en pensionstalling. Een groot deel van het terrein bestaat uit een rijbak voor de paarden. Het overige deel is grasland dat gebruikt wordt als paardenweide. Op de percelen bevindt zich een bedrijfswoning en er zijn twee stallen aanwezig van 350 m² en 160 m² (totaal 510 m²).



Initiatieflocatie

3.2 Toekomstige situatie

In de visie van het Kanaalpark Zuid-Willemsvaart is de ambitie om het gebied langs de Empelseweg te ontwikkelen als een landgoederenzone. Om dit te realiseren wordt hier gewerkt met het rood voor groen principe. Daarbij is het uitgangspunt dat er aaneengesloten groene gebieden worden gerealiseerd. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing altijd dicht bij de huidige woning neergezet moet worden, 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.

Vanuit deze visie is de opzet gemaakt zoals in de onderstaande afbeelding is weergegeven.



Planvoorstel

In de nieuwe situatie wordt het agrarisch gebruik en de exploitatie van de paardenhouderij en pensionstalling beëindigd. De eigenaar zal alleen hobbymatig nog enkele paarden gaan houden. Dit betekent dat de huidige twee stallen worden gesloopt. Achter de bestaande woning langs de Empelseweg worden twee nieuwe vrijstaande woningen en een nieuwe paardenstal met rijbak mogelijk gemaakt. Stedenbouwkundig uitgangspunt is om een erf te creëren waarbij beide woningen en de nieuwe stal gegroepeerd bij elkaar staan. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit gebeurt door rondom het erf beplanting aan te brengen in de vorm van bomen en struiken.

Behalve de beëindiging van de paardenhouderij en de sloop van de stallen brengt de eigenaar van Doremalen circa 6.800 m² grond in voor de ontwikkeling van het kanaalpark. Deze gronden worden ingezet voor natuur. Aan de achterzijde van het nieuwe erf en langs het kanaal komt de ecologische verbindingzone van de Rosmalense Aa te liggen. Deze heeft hier een breedte van circa vijftig meter. De Rosmalense Aa krijgt hier het karakter van een bosbeek. Een ander deel van de gronden wordt ingezet om een nieuwe recreatieve route te maken vanaf de Empelseweg naar de Zuid-Willemsvaart. Op deze manier wordt het Kanaalpark toegankelijk gemaakt voor de bewoners aan de overzijde van de Empelseweg.

Het gedeelte direct ten noorden van het erf blijft in eigendom van de eigenaar en zal worden gebruikt als paardenweide. Daarbij is uitgangspunt dat deze qua inrichting onderdeel gaat uitmaken van de landgoederenzone. Daarom zijn er met de eigenaar afspraken gemaakt over de inrichting en het beheer van het terrein. Deze zullen ook worden opgenomen in de gebruiksregels van het ontwerp-bestemmingsplan Kanaalpark.

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Empelseweg. Bij nieuwe woningen dient op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. De woning worden vrijstaand gebouwd. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor de nieuwbouw gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Woningen

- één bouwlaag, afgedekt met kap;
- goothoogte van maximaal 3,50 m;
- nokhoogte van maximaal 8,50 m;
- inhoud maximaal 1000 m³ per woning;
- oppervlakte maximaal 150 m² per woning;

Paardenstal

- herbouw bestaande paardenstal van maximaal 162 m² (9 x 18 m) voor hobbymatig gebruik;
- goothoogte van maximaal 2,5 meter;
- nokhoogte van maximaal 4,5 meter;

Overig

- parkeren op eigen erf;
- één ontsluiting vanaf de Empelseweg;
- beplanting op de zijdelingse perceelsgrenzen;

Voor de erfbebouwing en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de gemeentelijke erfbebouwingsregels voor woningen.



Mogelijk beeld nieuwe woningen

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Bodem

Uit bodemonderzoek op initiatieflocatie (zie bijlage1: Lankelma, verkennend bodemonderzoek locatie aan de Empelseweg 30 te Rosmalen, d.d. 15 september 2011, nr. 65374) zijn geen verontreinigingen van betekenis naar voren gekomen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde woonbestemmingen en daarmee geplande nieuwbouw. Bij eventueel hergebruik van vrijkomende grond dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.3 Water

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. Van belang zijn de beleidsuitgangspunten en -principes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Er geldt dat eventuele toename van verharding gecompenseerd zal moeten worden. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem: 'er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en m2 zijn duur'. Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel inwoners gewaardeerd.

5. Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe taluds ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. Eén van de aspecten die hierbij wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Tevens moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet uitloogbare bouwmaterialen.

7. Wateroverlastvrij bestemmen

Het doel is hierbij om locaties aan te wijzen waarbij met een nieuwe functie het gebied nog blijft voldoen aan de NBW-normen. Wanneer een gebiedsfunctie verandert van landbouw naar stedelijk, hoort hier een kleinere kans op inundatie bij volgens de NBW-normen. Het is daarbij efficiënt om de locaties voor nieuwe ontwikkelingen zo te kiezen dat ook met een nieuwe functie het gebied blijft voldoen.

8. Waterschapsbelangen

Overige waterschapsbelangen, zoals ecologische verbindingzones, stankzones rondom riooloverstorten en de zones die vanwege de Keur (2009) een beschermde status hebben.

Huidige situatie

Het plangebied ligt nu in een dorpsrand waar op enige afstand binnen afzienbare tijd de omgelegde Zuid Willemsvaart komt te liggen en de Rosmalense Aa. Nabij het plangebied, ter plaatse van de Empelseweg ligt een gemengd rioolsysteem.

Inpassing beleid in ruimtelijk plan

In onderhavig plan vindt ten opzichte van de bestaande situatie geen verhardingstoename plaats. Daarom is er ook geen bergingsopgave. De afvoer van hemelwater dient plaats te vinden via afvloeiing over het eigen perceel op onverhard terrein. Nabij het gebied waarbinnen het plan valt ligt een gemengd rioleringsstelsel, dat via een rioolgemaal zijn rioolwater verpompt naar het centrale riool. Van daaruit wordt het water getransporteerd naar een nabijgelegen rioolgemaal. Het afvalwater van de nieuwe woningen dienen daarom gescheiden te worden aangeleverd.

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet-uitlogende of gecoat) materialen toegepast.

4.4 Bedrijvigheid

Op circa 15 meter ten zuiden van de initiatieflocatie bevindt zich een detailhandelsbedrijf in planten. Voor dit type bedrijvigheid dient een minimale afstand van 10 meter te worden aangehouden om eventuele hinder ter plaatse van de initiatieflocatie te voorkomen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Daarnaast valt dit bedrijf onder de algemene milieuregels uit het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer". Omdat de dichtstbij gelegen nieuw te plannen woning zich op een zelfde afstand bevindt als de bestaande woning aan Empelseweg 28, wordt de hindercontour van dit detailhandelsbedrijf bepaald en beperkt door de geluidsnorm op de gevel van deze reeds bestaande woning aan de Empelseweg 28. Geluidshinder als gevolg van dit detailhandelsbedrijf wordt ter plaatse van de nieuwe woningen niet verwacht. De geplande paardenbak met kleine stal heeft geen bedrijfsmatig karakter en zal derhalve slechts voor hobbymatige doeleinden gebruikt mogen worden teneinde een hinderlijke situatie te voorkomen. Overige relevante bedrijvigheid is in de directe nabijheid niet aanwezig of niet van toepassing. Van de vigerende bedrijfsbestemming (Empelseweg 32) op 90 meter ten noorden van de initiatieflocatie wordt momenteel geen gebruik gemaakt. Mogelijk zal ook hier in de toekomst gebruik worden gemaakt van de "rood voor groen" regeling. Hierbij zal de nu vigerende bedrijfsbestemming worden omgezet in één of meerdere woonbestemmingen.

De aanwezige bedrijvigheid vormt geen knelpunt voor realisatie van twee woningen op genoemde locatie.

4.5 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader die van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

Spoorlawaai is gezien de afstand tot het spoor (850 meter) niet relevant. Lawaai c.q. geluid afkomstig van enige bedrijvigheid is reeds beschouwd. Wegverkeerslawaai is op onderhavige locatie relevant aangezien het plangebied is belast met geluid vanuit de Rijksweg A2, en de twee gemeentelijke wegen Empelseweg en Bruistensingel.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het oprichten van twee geluidsgevoelige (te beschermen) objecten mogelijk. In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van zowel de A2 als de Bruistensingel en Empelseweg.

Conform de Wet geluidhinder geldt voor gemeentelijke wegen een voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouwwoningen 48 dB en de maximale grenswaarde 63 dB. Uit verkennend onderzoek is gebleken dat ter plaatse van beide woningen wordt voldaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het geluid afkomstig van de Empelseweg.

Voor de Rijksweg A2 is de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen 48 dB en de maximale grenswaarde 53 dB. Uit verkennend geluidsonderzoek is gebleken dat woonbestemmingen op de beoogde posities mogelijk zijn waarbij de bouwvlakken kunnen voldoen aan de eisen op het gebied van geluid die worden gesteld aan een woning. Aangezien op initiatieflocatie als gevolg van het geluid van de A2 een belasting optreedt meer dan 53 dB, zal ten minste één woning uitgevoerd moeten worden met een dove gevel. Een aantal andere gevels ontvangen een geluidsbelasting tussen 48 en 53 dB, waarbij tevens een geluidsluwe gevel (<48 dB) aanwezig is. Een dove gevel of een waarde hoger dan de voorkeursgrenswaarde wordt echter niet zonder meer toegestaan. Voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de Nota Hogere Grenswaarden Geluid opgesteld. De locatie van de Empelseweg 30 valt in het gebied "Stromingszone". Volgens de Nota hogere grenswaarde geluid is de ambitiewaarde bij een stromingszone 'onrustig', en de bovenklasse 'lawaaig'. De Nota beschrijft onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de ambitiewaarde en hoe de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wordt ingevuld.

Gezien een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeer zal - parallel met het ontwerp van de planwijziging - een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden. Voor het vaststellen van één of meerdere hogere waarden dient de precieze geluidsbelasting ter plaatse van de te positioneren woningen - afhankelijk van de uiteindelijke afstand tot de betreffende weg- en bouwhoogte - onderzocht moeten worden. In het onderzoek dient te worden aangesloten bij de uitgangspunten van de Nota hogere grenswaarde geluid

4.6 Luchtkwaliteit

Bij lucht gaat het enerzijds om de productie van luchtverontreiniging als gevolg van nieuwe plannen - waarop de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer van toepassing zijn - en om de zorg van kwetsbare functies in luchtbelaste zones uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit is geregeld in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)". De grens NIBM voor de stoffen PM10 (fijnstof) en NO2 ligt vanaf 1 augustus 2009 op 1,2 µg/m3. De grens waarbij een plan als gevolg van extra verkeer niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op meer dan 1000 vervoersbewegingen (van auto's) per etmaal. Twee woningen dragen qua verkeer niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom dient onderhavig plan niet wettelijk te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Verder blijkt uit gegevens van het luchtsoftwareprogramma PROMIL (dat inzicht geeft in de geluidsbelasting en luchtverontreiniging als gevolg van wegverkeer) dat de huidige concentraties (2011) van de stoffen NO2 en PM10 (fijn stof) in dit plangebied met circa 30 respectievelijk 25 µg/m3 ruim onder maximale grenswaarden (van 40 µg/m3) liggen voor de desbetreffende stoffen. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van onderhavig plangebied is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt vormt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die samenhangen met activiteiten en handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij gaan om inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen worden gebruikt of opgeslagen, maar ook door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor of ondergrondse leidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). In de circulaire risiconorming vervoer gevaarlijke stoffen (en de wijziging van 15 december 2009) is het beleid beschreven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is sinds 24 juli 2010 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen van kracht. Dit besluit regelt de milieukwaliteitseisen voor vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft de huidige externe veiligheids situatie in juni 2010 vast laten leggen in een uitvoeringskader externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch, deel A: uitvoeringskader.

De normering van risico's is tweeledig. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor het risico op een locatie in de omgeving van een risicobron. Door de punten met een gelijke mate van risico met elkaar te verbinden ontstaat een contour op de kaart. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd welke mate van risico acceptabel is: deze contour is de zogenaamde 'PR-contour', waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen toegelaten zijn. Op deze wijze wordt voorzien in een basisbeschermingsniveau.

De tweede vorm van risiconormering wordt uitgedrukt in het groepsrisico (GR). Het GR is het resultaat van een statistische berekening, waarin de mate van maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk wordt gemaakt voor de situatie dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voltrekt.

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld of er relevante bronnen van risico aanwezig zijn.

Bedrijven

In de directe nabijheid van de initiatieflocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder BEVI of BRZO (Besluit Risico Zware Ongevallen). Ook andere relevante bedrijven van een lichtere categorie met opslag of activiteiten met gevaarlijke stoffen bevinden zich niet in de nabijheid van onderhavige initiatieflocatie.

Vervoer over wegen

Circa 500 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 nieuwe ontwikkelingen in het kader van het rood voor groen principe zijn zo beperkt van omvang dat er geen significante toename van het groepsrisico zal optreden.

Vervoer over spoor

Op circa 800 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich het spoor. Uit een berekening van het plaatsgebonden risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, uitgevoerd ten behoeve van een andere ruimtelijke ontwikkeling (planontwikkeling voor de inbreidingslocatie De Hoef te Rosmalen, een projectgebied aan hetzelfde spoor) volgt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar buiten het spoortracé optreedt. Het wettelijk vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden. Vanuit het plaatsgebonden risico is er derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De beoogde nieuwe ontwikkeling is daarbij zo beperkt van omvang dat er geen significante toename van het groepsrisico zal optreden.

Vervoer over water

De Zuid-Willemsvaart is geen binnenvaartweg die voorkomt in bijlage 6 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat er volgens de circulaire vanuit gegaan mag worden dat er geen plaatsgebonden risico op het water is. Het groepsrisico hoeft niet beoordeeld en verantwoord te worden, omdat de hoeveelheden gevaarlijke stoffen die worden vervoerd niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico. Daarnaast is in het kader van het tracébesluit wel uitgebreid gekeken naar de risico's van de nieuwe Zuid Willemsvaart. Uit het onderzoek (aanvullende trajectnota/MER) is gebleken dat de normen van het PR en de oriënterende waarde van het GR niet worden overschreden en dat maakt dat geen maatregelen zijn vereist.

Buisleidingen

De in 's-Hertogenbosch gelegen hogedruk aardgasleidingen hebben een werkdruk van 40 bar en een diameter van 12 inch. De leidingen hebben een plaatsgebonden risicocontour welke op de leidingen is gelegen (0 meter). Het invloedsgebied van deze leidingen bedraagt 140 meter waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd. De afstand van de kortstbij gelegen gasleiding ligt op 850 meter ten zuiden van de initiatieflocatie en is daarom niet relevant..

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Flora-en Fauna

Naar aanleiding van de geplande sloop van twee stallen en aansluitend nieuwbouw van twee woningen is er een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd naar de mogelijke effecten van deze werkzaamheden op beschermde flora en fauna. Van genoemd onderzoek volgen hier de resultaten en conclusies.

Onderzoeksgebied

Het betreft een grotere en een kleine paardenstal achter een woonhuis aan de Empelseweg te Rosmalen alsmede het omliggende erf.



Foto 1: paardenstal

Onderzoeksaanpak

Er heeft een eenmalig veldbezoek plaatsgevonden op dinsdag 13 september 2011. Daarnaast is gebruik gemaakt van Waarneming.nl. In andere bronnen zijn geen relevante aanvullende gegevens gevonden.

Gebiedsbeschrijving

Het onderzoeksgebied bestaat uit een grotere en een kleinere paardenstal en het omliggende grotendeels verharde erf. Het onderzoeksgebied ligt dicht tegen de bebouwde kom van Rosmalen en ligt tussen de A2 en de bebouwde kom van Rosmalen in.

Maatregelen

De stallen zullen worden gesloopt. Op dezelfde locatie zullen 2 woningen worden gebouwd. Aan de achterzijde van de bestaande woning zal een stal worden gebouwd.

In het kader van de wetgeving vallen deze maatregelen onder de categorie ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. De belangrijkste maatregelen die invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna zijn:

- verwijdering vegetatie (voor zover aanwezig)
- sloop stallen
- nieuwbouw
- aanpassing verhardingen

Vogels

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. In beide stallen zijn nesten aanwezig van de boerenzwaluw. Deze zijn evenwel niet jaarrond beschermd. In totaal gaat het om circa 15-25 nesten. Aangezien het een soort is die afhankelijk is van open stallen wordt aangeraden om binnen de toekomstig te bouwen stal voorzieningen te treffen ten behoeve van de boerenzwaluw. Dit is echter geen wettelijke verplichting.

Werkzaamheden aan bomen, struweel en andere beplanting en sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Wettelijk gezien kan er voor broedvogels binnen het broedseizoen vrijwel nooit een ontheffing worden verleend. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Dit betekent dat graafwerkzaamheden, kappen, maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd en maatregelen die geluidsoverlast veroorzaken in principe buiten het broedseizoen plaats moeten vinden. Nader onderzoek is dan niet nodig.

Vleermuizen

Aangezien er alleen 2 stallen gesloopt zullen worden en er nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt zijn er geen effecten te verwachten op foerageergebied en vaste vliegroutes van vleermuizen. De grotere stal heeft een open dakconstructie en de aanwezige balken bieden geen ruimte voor vleermuizen om als verblijfplaats te dienen. De kleinere stal is evenmin geschikt. Er is geen spouw in de stal aanwezig. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

Planten

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Gezien het gecultiveerde en vrijwel geheel verharde karakter worden er ook geen beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen grondgebonden zoogdieren of sporen daarvan waargenomen. Er zijn binnen het onderzoeksgebied alleen enkele algemeen beschermde, weinig kritische soorten te verwachten waarvoor in het kader van de werkzaamheden een algemene vrijstelling geldt. De schuren bieden ook weinig tot geen beschutting voor strenger beschermde soorten als steenmarter. Daarnaast heeft deze soort meerdere verblijfplaatsen waar afwisselend gebruik van wordt gemaakt. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Amfibieën

Binnen het onderzoeksgebied is geen voortplantingswater aanwezig. Ook overwinteringsbiotoop is nietaanwezig. Eventueel aan te treffen amfibieën binnen het onderzoeksgebied hebben dan ook betrekking op zwervende individuen van algemene beschermde soorten waarvoor in het kader van de werkzaamheden een ontheffing geldt. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Vissen, reptielen en ongewervelden

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelden waargenomen. Gezien de biotoopvoorkeur zijn deze ook niet in het onderzoeksgebied te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig.

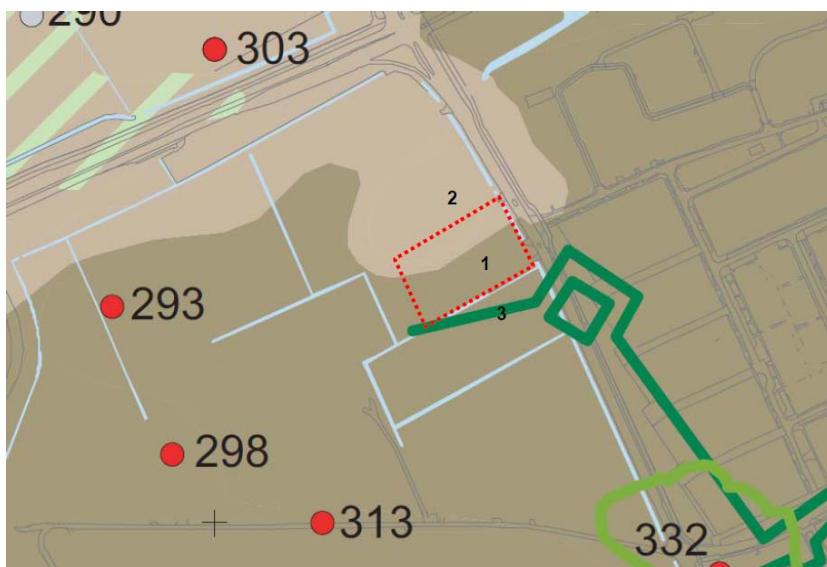
Conclusie

De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. EL&I geeft alsrichtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Men dient alert te zijn voor vroeg broedende soorten zoals houtduif, Turkse tortel en uilen. Gezien de afwezigheid van geschikte nestgelegenheden worden deze echter niet verwacht. Tijdens de uitvoer van de maatregelen moet altijd de zorgplicht in acht worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

Hoofdstuk 5 Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Landschappelijke informatie

Het plangebied ligt landschappelijk gezien in een zone waar een dekzandrug in noordelijke richting overgaat in een dekzandwieling (zie afbeelding 1). Deze dekzandrug, die vanaf 's-Hertogenbosch met onderbrekingen doorloopt via Rosmalen naar Oss, is een zandduin dat is gevormd in de laatste ijstijd. Door de latere invloed van de Maas zijn delen van het dekzandlandschap opgeruimd of afgedekt met rivierafzettingen. Ook na de bedijking van de Maas vanaf de dertiende eeuw vonden nog regelmatig overstromingen plaats. Bij hoge waterstanden braken af en toe de dijken door waardoor het rivierwater ook in de achterliggende gebieden stroomde en klei en zand achterliet. Om dijkdoorbraken te voorkomen werd al vroeg gebruik gemaakt van een overlaat stroomopwaarts waarbij rivierwater via een verlaging in het dijklichaam in de lageregelegen komgebieden werd ingelaten en verder stroomafwaarts weer naar de bedijkte rivier werd teruggeleid. Op deze manier ontstond een tijdelijke rivierbedding, de Beerse Maas, waardoor de dreiging van dijkdoorbraken werd voorkomen maar wel grote delen van het landschap periodiek niet bruikbaar waren voor landbouw.



Afbeelding 1. De landschapskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch met in rood de globale grens van het bestemmingsplangebied. 1. Dekzandrug, 2. Dekzandwieling, 3. Verdedigingswerken beleg 1629.

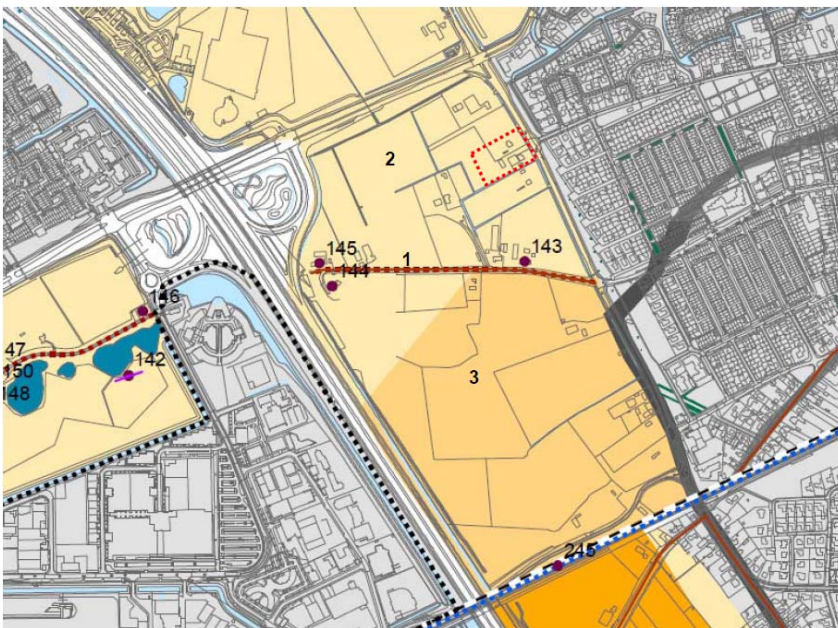
Om de hoger gelegen gronden tegen het wassende water te beschermen werd in de 15^e eeuw een dijk aangelegd. Deze dijk is nu nog zichtbaar in het natuurgebied De Heinis. Dat deze dijk geen overbodige luxe was, wordt duidelijk wanneer men naar het kronkelende verloop van de dijk kijkt. De kronkels zijn namelijk veroorzaakt door dijkdoorbraken waarbij ronde spoelgaten (zgn. wielen) werden gevormd. Door deze wielen binnen of buiten te dijken kreeg de dijk haar kronkelende uiterlijk. De overlaat van de Beerse Maas werd in 1942 gesloten. Door de directe nabijheid van het water kunnen delen van het dekzand zijn verspoeld en verstoord. Bodemkundig gezien bevinden zich in het plangebied zogenaamde gooreerdgronden wat duidt op relatief laaggelegen, natte gronden.

5.2 Bewoningsgeschiedenis

De dekzandrug waarop het plangebied grotendeels 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 direct ten zuiden van het plangebied hebben gelegen (zie afbeelding 1). 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. Ten westen van het plangebied ligt een terp. De terp zorgde er voor dat eventuele bebouwing niet werd weggespoeld door de periodieke overstromingen die in dit buitendijkse gebied optraden. In het plangebied zelf is op de kadastrale minuutkaart geen bebouwing aangegeven.

5.3 Historische geografie

Het plangebied heeft altijd buitendijks gelegen en dus binnen de invloedssfeer van de Beerse Maas. De openheid van het voormalige overlaat gebied is in deze zone verstoord door de sterke verstedelijking aan de west en oostzijde van het plangebied (Willems, 2011). Hierdoor is de beleving van het open karakter van het voormalige overlaatgebied gering. De voormalige zeedijk van Orthen-Rosmalen-Bruggen-Kruisstraat ten zuiden van het plangebied is door het ontbreken van dichte bebouwing nog wel als een vrijliggend element te herkennen en te beleven. Door de geplande omlegging van de Zuid-Willemsvaart direct ten westen van het plangebied zal dit beeld echter ook sterk versnipperd worden.



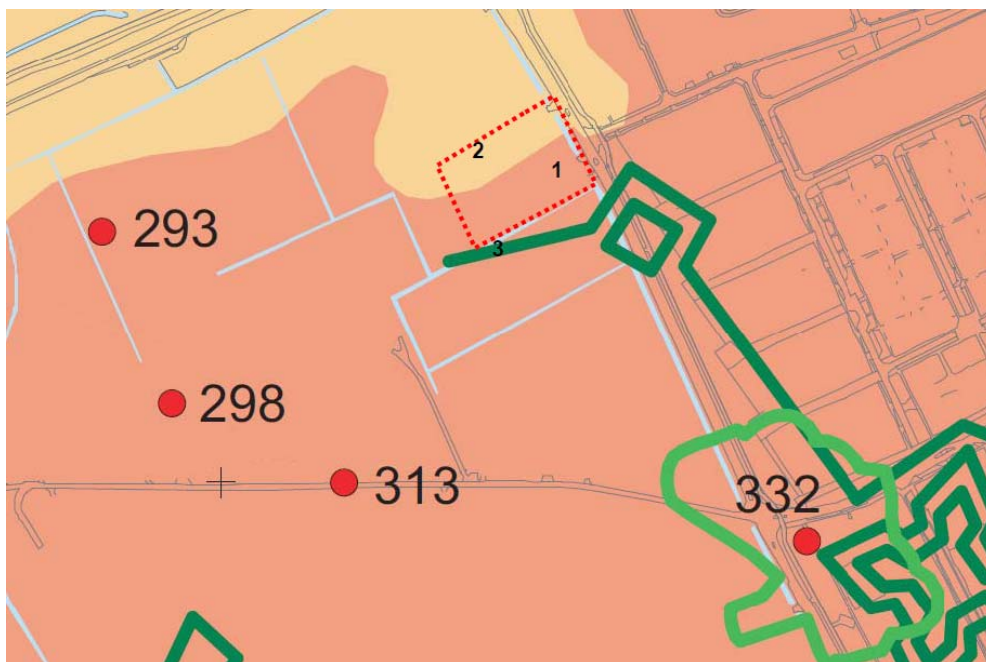
Afbeelding 2. Uitsnede van de cultuurhistorische kaart van de gemeente 's-Hertogenbosch met in rood de globale grens van het bestemmingsplangebied. 1. Voormalige zeedijk Orthen-Rosmalen-Bruggen-Kruisstraat, 2. Zone van de Beerse Maas, 3. Binnendijksgebied.

5.4 Historische bouwkunde

Er bevinden zich in het plangebied geen bouwhistorische monumenten.

5.5 Archeologische verwachting

In 2008 is een archeologische verwachtingskaart opgesteld voor het deel van de gemeente buiten de middeleeuwse stadskern van 's-Hertogenbosch (afbeelding 3)¹. Voor deze kaart is gebruik gemaakt van de meest gedetailleerde en beschikbare bodemkundige en geo(morfo)logische gegevens zodat de archeologische verwachtingszones zo gedetailleerd mogelijk kunnen worden begrensd. De verwachtingskaart bevat niet alleen de reeds *bekende* archeologische vindplaatsen maar geeft ook een overzicht van de gebieden waar archeologische vindplaatsen *verwacht* kunnen worden, de zogenaamde verwachtingsgebieden. Gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologie hoog is, worden aangeduid als gebieden met *een hoge archeologische verwachting*. Verder wordt nog een onderscheid gemaakt in gebieden met een *middelhoge* en gebieden met een *lage* archeologische verwachting. Of er ook daadwerkelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, moet archeologisch onderzoek uitwijzen maar de verwachtingsgebieden geven al wel aan in welke mate men met mogelijke archeologische resten rekening moet houden. Voor het plangebied geldt specifiek dat de dekzandrug is aangemerkt als een zone met een hoge archeologische verwachting (afbeelding 3). De overgangszone van de dekzandrug naar de dekzandvlakte heeft een middelhoge verwachting gekregen. De verwachting heeft betrekking op verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Archeologische resten zullen zich voornamelijk bevinden in de top van het dekzand. In het zuiden van het plangebied heeft de verdedigingslinie uit 1629 gelegen. Door de aanleg en afbraak van deze linie zal de bodem (plaatselijk) flink verstoord kunnen zijn waardoor oudere archeologische resten kunnen zijn aangetast. De precieze aard en omvang van deze verstoring is zonder gericht onderzoek moeilijk vast te stellen. Niettemin gelden de sporen die samenhangen met de aanleg en afbraak van de linie 1629 op zichzelf ook als waardevolle archeologische resten. Op de archeologische verwachtingskaart geldt voor de linie en een smalle bufferzone daaromheen dan ook een hoge verwachting.

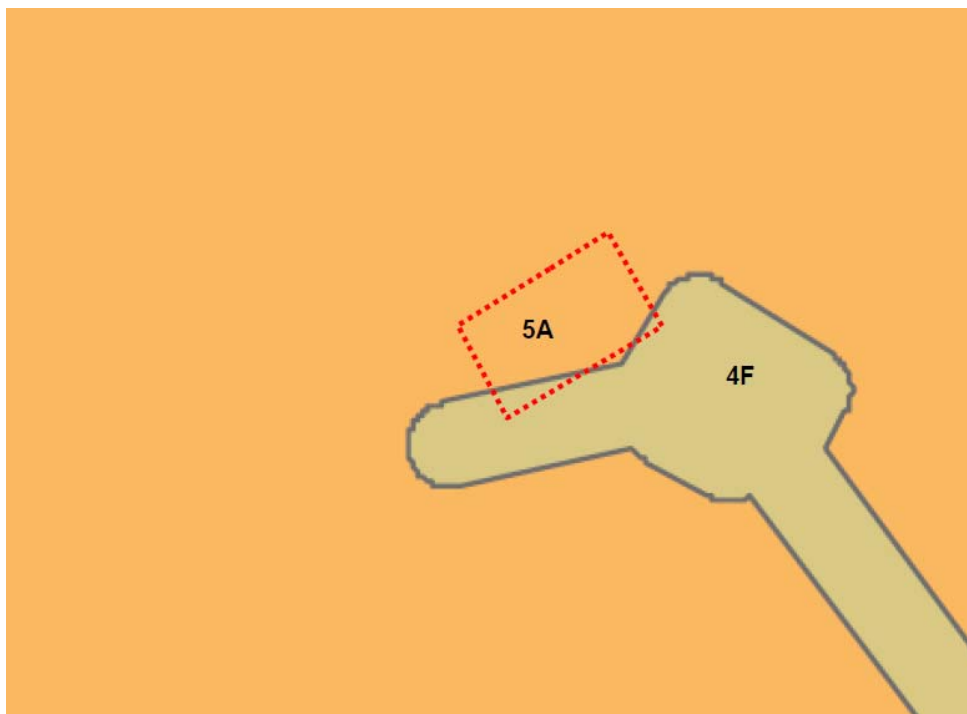


Afbeelding 3. De archeologische verwachtingskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch met in rood de globale grens van het bestemmingsplangebied. 1. Zone met een hoge verwachting, 2. Zone met een middelhoge verwachting, 3. Verdedigingswerken beleg 1629 (met buffer).



¹ Boshoven & Van Genabeek, 2008

5.6 Algemeen archeologiebeleid gemeente 's-Hertogenbosch

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 2010 vastgesteld. 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 (afbeelding 4 en tabel 1). De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn (al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket). Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.



Afbeelding 4. Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch met in rood de globale grens van het plangebied. Voor legenda zie tabel 1.

Legenda archeologische beleidskaart				
	Categorie	Soort terrein	Algemeen Beleid	Beleid plangebied Empelseweg 30
	4F	Plaatsen buiten de stads- of dorpskern met een hoge verwachting op het aantreffen van resten van vestingwerken uit de 16 ^{de} - 19 ^{de} eeuw.	Voor alle bodemingrepen groter dan 50m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een aanleg- bouw- of sloopvergunning vereist.	Omdat het plangebied slechts voor een klein deel binnen deze categorie valt, is voor deze zone geen omgevingsvergunning vereist.
	5A	Terreinen met verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse Tijd en Middeleeuwen.	Bij het vervaardigen van het bestemmingsplan zal deze verwachting nader worden onderbouwd en gepreciseerd. De oppervlakte en dieptegrens zal per bestemmingsplan op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek worden bepaald. 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.	Voor alle bodemingrepen groter dan 100m ² en dieper dan 50cm onder het huidige maaiveld is een omgevingsvergunning vereist. 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.

5.7 Archeologiebeleid bestemmingsplan Empelseweg 30

In de archeologische beleidsnota van de gemeente is aangegeven, dat bij het opstellen van elk bestemmingsplan zal worden bekeken in hoeverre de zones met een hoge en middelhoge verwachting nader kunnen worden uitgewerkt door het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het bestemmingsplan Empelseweg 30 is bekeken in hoeverre de bestaande verwachting nader is te specificeren. Op basis van de geomorfologische en bodemkundige gegevens bevinden archeologische resten zich vermoedelijk in de top van het dekzand en onder een afdekkende laag van rivierklei en –zand. Het is goed mogelijk dat de top van het dekzand door verspoeling is verstoord waardoor ook eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen zijn verstoord of vernietigd. Bodemverstoring kan echter ook samenhangen met moderne landbouwkundige werkzaamheden. In het gunstigste geval is de top van het dekzand niet verspoeld maar juist afgedekt door een laag klei en zand die een beschermende laag hebben gevormd tegen late bodemingrepen. Uit archeologisch onderzoek ten westen van het plangebied kwam naar voren dat de ondergrond inderdaad verstoord was (Flamman, e.a., 2010). Om zekerheid te krijgen over (de intactheid van) de bodemopbouw in het plangebied zal een verkennend booronderzoek moeten worden uitgevoerd. Door het plaatsen van enkele handmatige boringen kan worden bekeken of de archeologische verwachting van het gebied correct is of wellicht naar beneden of boven moet worden bijgesteld. Omdat het plangebied slechts voor een klein deel binnen de zone 4F ligt is, is specifiek archeologisch onderzoek binnen deze categorie niet noodzakelijk.

Op de beleidskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch valt het plangebied voornamelijk binnen categorie 5A (zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn). Voor deze zone wordt bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden huidige maaiveld een omgevingsvergunning geëist.

Een deel van het plangebied valt ook binnen categorie 4F (plaatsen buiten de stads- of dorpskern met een hoge verwachting op het aantreffen van resten van vestingwerken uit de 16^{de} – 19^{de} eeuw). Omdat het om slechts een zeer beperkt deel van het plangebied gaat, wordt voor deze zone geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

In zijn algemeenheid geldt, dat indien tijdens werkzaamheden geïsoleerde, zogenaamde 'losse' archeologische vondsten, worden gedaan men wettelijk verplicht is dergelijke vondsten te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In dergelijke gevallen wordt ook de gemeentelijk archeoloog van 's-Hertogenbosch ingelicht.

Literatuur

Boshoven, E.H. en R.J.M. van Genabeek 2008: *'s-Hertogenbosch Archeologische verwachtingskaart*, BAAC-rapport 05.080, 's-Hertogenbosch.

Flamman, J.P., R. Schrijvers & A. Lutz, 2010. Omlegging Zuid-Willemsvaart, Rosmalen, Berlicum en Den Dungen, gemeenten 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel. Ruimtelijk advies op basis van archeologisch inventariserend veldonderzoek. Vestigia rapport: V812.

Willems, J.M.J., 2011. s'-Hertogenbosch. Cultuurhistorische inventarisatie. Definitief onderzoek. BAAC-rapport C-07-0196 / B-10.0139.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is gekwalificeerd als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent, dat rekening gehouden is met het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er is een anterieure overeenkomst terzake van kostenverhaal (exploitatiebijdrage) en locatie-eisen gesloten. De hierin afgesproken exploitatiebijdrage dient ter dekking van bovenwijkse voorzieningen, plankosten en kosten herinrichting openbare ruimte. Tevens is in deze overeenkomst vastgelegd, dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

De overeenkomst is gesloten voor het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Zodoende kan gesteld worden, dat locatie-eisen en kostenverhaal anderszins zijn verzekerd en hoeft er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kostenverhaal is hiermee verzekerd waardoor het voornoemde plan economisch uitvoerbaar is.