



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

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



I. De procedure

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

II. De ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

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

III. Samenvatting ingediende zienswijze

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

IV. Inhoud en antwoord op zienswijze:

1. Algemeen

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

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

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

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

2. Volgordelijkheid van de ontwikkelingen (zw.1)



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

8. Klimaat (zw. 3)

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

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

's-Hertogenbosch is klimaat neutraal als:

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

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

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



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

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

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

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

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

In de referentiewoning is het aandeel hernieuwbare energie binnen de kavel: $61,7\% = 2750 \times 0,617 = 1696$ kWh. Daardoor blijft er een tekort van $(3740 - 1696 =) 2044$ kWh per tussenwoning, uitgaande van 'gebouwgebonden' energiegebruik.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

11. Gezondheid (zw. 5, 19)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Bouwen	Voorwaarden
a. algemeen	1. Een bestemmingsplanactiviteitvergunning voor een bouwplan dat betrekking heeft op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen wordt niet eerder verleend dan nadat met een akoestisch onderzoek voor de geluidbelasting op de gevel (niet zijnde een dove gevel), is aangetoond dat deze niet meer bedraagt dan 63 dB en is aangetoond en wordt voldaan aan de volgende criteria: a. bij een geluidsbelasting op de gevel van 49 dB - 53 dB: - de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe geluidsgevoelige bestemming niet kan worden vergroot zodat de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner dan 49 dB bedraagt; - dat er geen bronmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB ; - dat er geen overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen waarmee de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen kleiner wordt dan 49 dB; - het stedenbouwkundig ontwerp zodanig vorm is gegeven dat zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat; - bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) voldoet aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, conform de Nota hogere grenswaarden geluid voor de gemeente 's-Hertogenbosch, of diens opvolger; - de woning tenminste één geluidluwe gevel te bezit; - bij de aanvraag om bouwvergunning een bouwakoestisch onderzoek is gevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit, waarbij, indien daar sprake van is, voor de geluidsbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting; b. bij een geluidsbelasting op de gevel van 54 dB - 63 dB: - alle criteria onder a. en - bij appartementen en gelijkvloerse woningen minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde is gesitueerd; - bij éénsgewoonwoningen minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde of tenminste de woon- en hoofdslaapkamer aan de geluidluwe zijde is gesitueerd;

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

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

13. Beleidskaders (zw. 5)

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

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



14. Privacy (zw. 9)

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

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

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

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

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

In het plangebied liggen ingevolge de IOV enkele werkingsgebieden waarvan de begrenzingen gewijzigd moeten worden om het woongebied te kunnen ontwikkelen. Deze wijzigingen betreffen de grenzen van de werkingsgebieden 'Natuur Netwerk Brabant (NNB)', 'behoud en herstel watersystemen' en 'Attentiezone Waterhuishouding'. Artikel 5.3 lid 1 IOV geeft aan dat de Gedeputeerde Staten van de provincie bevoegd zijn de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 12 lid d in het ontwerp bestemmingsplan luidde:

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

16. Milieuhindercirkels (zw. 13)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 8.4.2 in het ontwerp bestemmingsplan luidt:

8.4.2 Bouwactiviteiten die zijn toegestaan met omgevingsvergunning

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

18. Actualisatie bestemmingsplan watertuinen (zw. 8)

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

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

V. Conclusie

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

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