's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Heinis 1 en 1a Rosmalen

vastgesteld

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: 25 MEI 2010
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

februari 2010

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
- 1.1 Aanleiding 9
- 1.2 Ligging plangebied en plangrens 9
- 1.3 Het vigerende bestemmingsplan 11

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie 13
- 2.1 Huidige situatie 13
- 2.2 Toekomstige situatie 14
- 2.3 Conclusie 15

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
- 3.1 Rijksbeleid 17
  - 3.1.1 Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart (2008) 17
- 3.2 Provinciaal beleid 18
  - 3.2.1 Streekplan/Interim structuurvisie Noord-Brabant 18
  - 3.2.2 Uitwerkingsplan Waalboss 18
  - 3.2.3 Reconstructieplan Maas en Meierij 19
- 3.3 Gemeentelijk beleid 19
- 3.4 Archeologie 20
  - 3.4.1 Algemeen 21
  - 3.4.2 Archeologische gegevens 21
  - 3.4.3 Archeologisch beleid 21
  - 3.4.4 Conclusie 23

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten 25
- 4.1 Flora en fauna 25
  - 4.1.1 Gebiedsbescherming 25
  - 4.1.2 Soortenbescherming 25
- 4.2 Landschappelijke inpassing 27

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 29
- 5.1 Stedenbouw en volkshuisvesting 29
- 5.2 Mobiliteit en parkeren 30
- 5.3 Technische infrastructuur 30

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten 31
- 6.1 Bodem 31
- 6.2 Geluid 31
- 6.3 Luchtkwaliteit 32
- 6.4 Externe veiligheid 32
- 6.5 Bedrijven en milieuzonering 32
- 6.6 Agrarische bedrijven 33
- 6.7 Duurzaam bouwen 33

Hoofdstuk 7 Waterparagraaf 35
- 7.1 Waterbeleid 35
- 7.2 Waterhuishoudkundige situatie 36
- 7.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling 36
- 7.4 Afweging m.b.t. wateraspecten 36
- 7.5 Overleg Waterschap 38

Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten 39

8.1 Uitgangspunten 39
8.2 De gekozen bestemmingen 39
8.3 Toelichting op de regels en de plankaart 39
8.4 Wettelijk kader 40

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid 41
9.1 Economische uitvoerbaarheid 41
9.2 Grondexploitatie 41
9.3 Conclusie 41

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg 43
10.1 Inspraak 43
10.2 Vooroverleg 43
10.2.1 Reactie VROM-Inspectie 43

Bijlagen: 45
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Heinis 1, ZLTO, 28-RHe1, 17 december 2008 47
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai + bepaling gevelwering, rapport 29-RHe-srm2-v2, 17 februari 2009 49

Regels 51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels 53
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 57

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 59
Artikel 3 Wonen 59

Hoofdstuk 3 Algemene regels 63
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 63
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels 64
Artikel 6 Algemene procedureregels 65

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 67
Artikel 7 Overgangsrecht 67
Artikel 8 Slotregel 68

Toelichting

De toelichting dient een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en plankaart/verbeelding) is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 7 Waterparagraaf

Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rijkswaterstaat gaat de Zuid-Willemsvaart omleiden ten oosten van 's-Hertogenbosch. Tegelijkertijd wil de gemeente 's-Hertogenbosch de Rosmalense Aa inrichten als ecologische verbindingszone. Ter plaatse van de woning van de heer Van den Oetelaar aan de Heinis 1a te Rosmalen is deze omleiding gepland. De woning en bijgebouwen zullen daartoe verplaatst dienen te worden. De gemeente 's-Hertogenbosch is bereid medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de woning en de bouw van een nieuwe veldschuur op het bouwperceel aan de Heinis 1a te Rosmalen. Op deze locatie is momenteel het (voormalige) agrarische bedrijf van de familie Van den Oetelaar gevestigd. De bestaande woning zal gesloopt worden en circa 100 meter in oostelijke richting verplaatst worden.

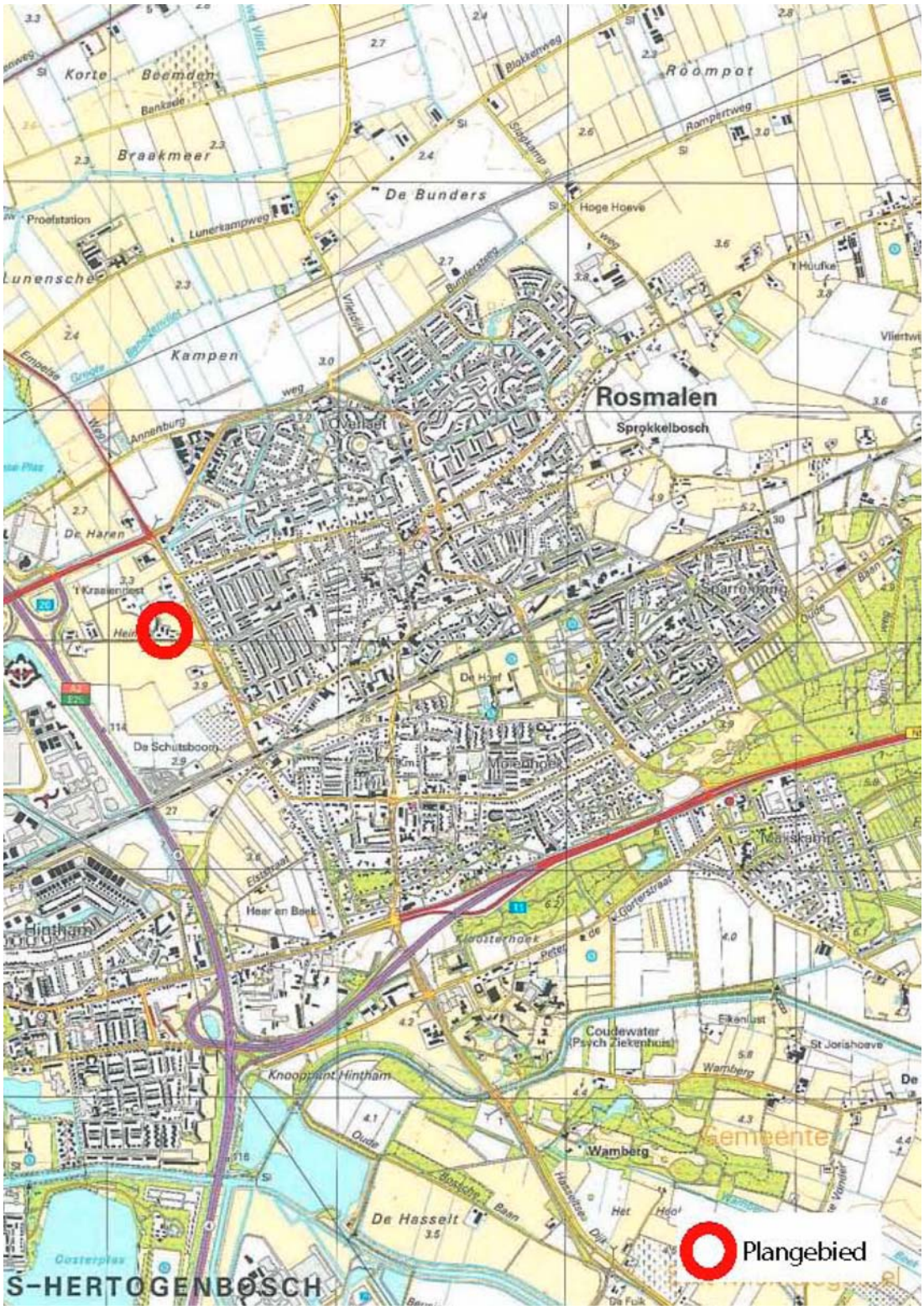
Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woning op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse.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

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Rosmalen.

Ligging plangebied

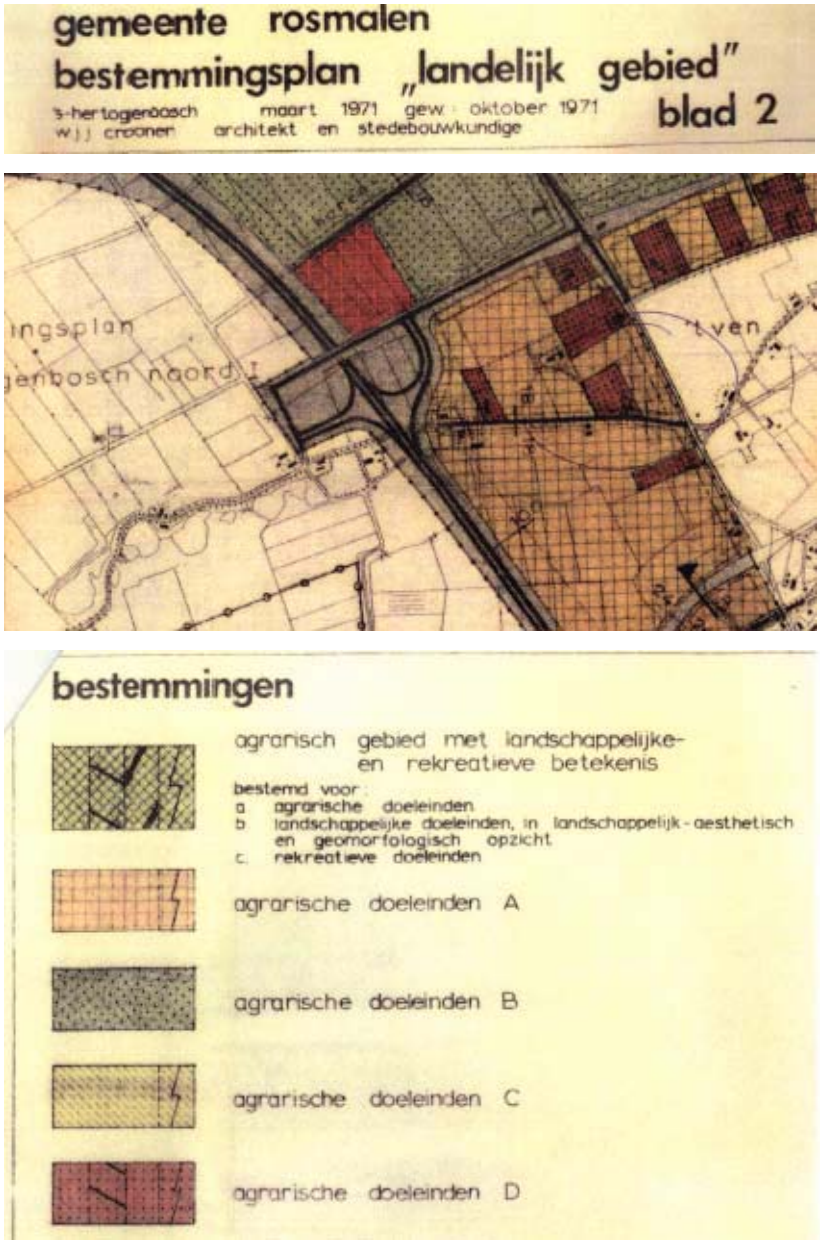
De locatie is ingeklemd tussen de A2 en de bebouwde kom van Rosmalen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Rosmalen, sectie H, nrs. 2613-2614. Het plangebied is circa één hectare groot (100 meter breed en 100 meter diep).



Ligging plangebied

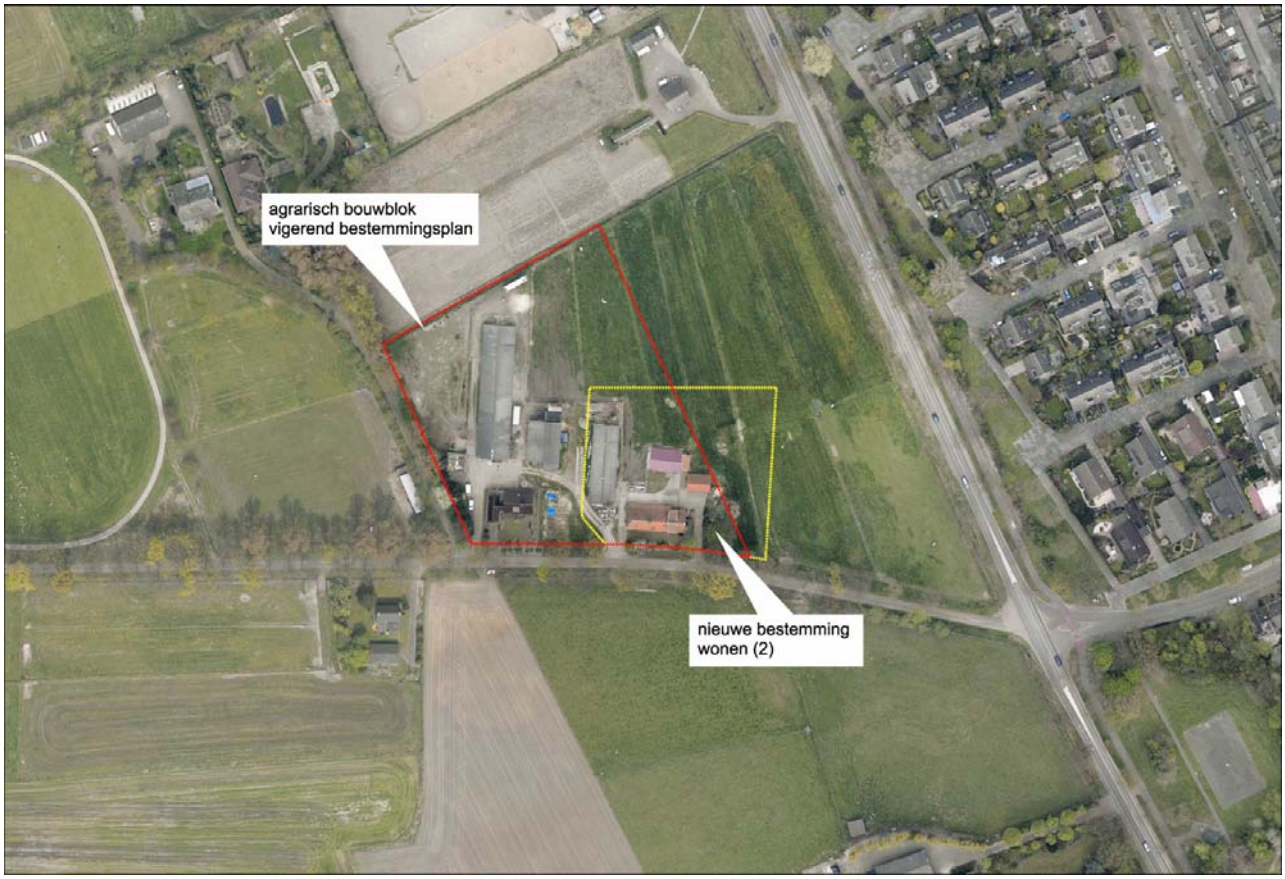
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

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



Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1973"

De te bouwen woning en schuur kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, aangezien deze buiten het bouwblok komen te liggen en niet overeenkomstig de agrarische bestemming van de gronden zijn. Daarom dient voor het initiatief een aparte planprocedure gevoerd te worden, in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Heinis 1a in Rosmalen. Het voormalige agrarische bedrijf van Van den Oetelaar is een van de laatste agrarische bedrijven in deze omgeving.

Op de locatie is een veehouderij gevestigd geweest. Het bedrijf beschikt niet meer over een milieuvergunning. Het bedrijf heeft in 2000 deelgenomen aan de Regeling beëindiging veehouderijen (Rbv). Fysiek zijn er nog stallen en schuren aanwezig als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Bestaande situatie

Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (nummers 1 en 1a). In totaal is er op de locatie Heinis 1a circa 1000 m² aan bebouwing aanwezig. Deze bebouwing (pluimveestal 765 m², schuur 253 m² en een garage van 50 m²) zal gesloopt worden. Op de locatie Heinis 1 blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Op de locatie wordt hobbymatig nog wat vee (rundvee en paarden) gehouden. Dit gebruik wordt gecontinueerd.

De locatie wordt ontsloten via de Heinis, die aansluit op de Empelseweg. De bestaande bomenrijen aan de voorzijde en de westzijde van het perceel geven de omgeving een groene uitstraling. De locatie ligt als een landelijke enclave ingeklemd tussen Rosmalen en Den Bosch, met rondom voornamelijk burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfslocaties.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om de bestaande woning Heinis 1a te slopen en circa 100 meter in oostelijke richting te verplaatsen. Tegelijkertijd wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt om plaats te maken voor de omlegging van de Zuid-Willemsvaart die hier voorzien is. Ook zal de Rosmalense Aa ingericht worden als ecologische verbindingszone. De beide agrarische bedrijfswoningen Heinis 1 en Heinis 1a worden omgezet naar een burgerwoning en het bedrijfsperceel wordt aan haar agrarische functie onttrokken.

De omlegging van de Zuid-Willemsvaart en de inrichting van de Rosmalense Aa vallen buiten dit plan. Door de gemeente zal hiervoor een bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ziet enkel op het mogelijk maken van de verplaatsing van de woning en het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming.

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

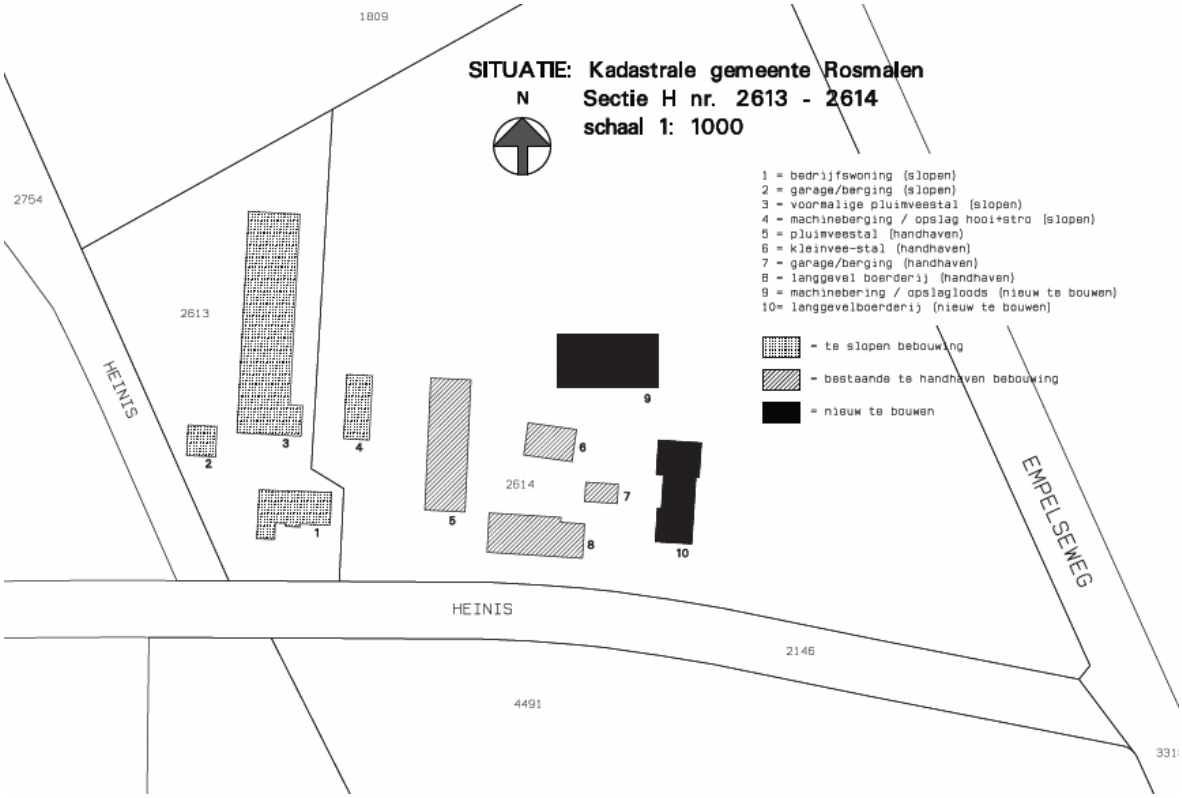
Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat voorziet in de herbouw van de woning Heinis 1a aan de oostzijde van het perceel. Deze woning krijgt een landelijk karakter en zal aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Het plan voorziet in de volgende onderdelen:

- verplaatsing vrijstaande woning;
- herbouw loods.

Het plan zal als geheel en in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Stedenbouwkundig uitgangspunt is om een soort van hof te creëren waarbij beide woningen en bijgebouwen gegroepeerd bij elkaar een omsloten ruimte vormen, rond een soort van binnenerf.

Voor de nieuw te bouwen woning gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- één bouwlaag, afgedekt met kap;
- nokrichting loodrecht op de weg;
- inhoud maximaal 600 m³ per woning;
- goothoogte van maximaal 3,50 m;
- nokhoogte van maximaal 8,50 m;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;
- herbouw bestaande loods voor hobbymatig agrarisch gebruik van circa 300 m²;
- parkeren op eigen erf, inpandig en op het erf;
- ontsluiting via de Heinis;
- groene invulling achterterrein.



Toekomstige situatie

Met de bouwvoorschriften wordt aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen.

2.3 Conclusie

De beëindiging van het agrarische bedrijf en de sloop van een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Tegelijkertijd wordt door de sloop van de bestaande woning en bedrijfsgebouwen, de omlegging van de Zuid-Willemsvaart mogelijk gemaakt en de aanleg van de Rosmalense Aa als ecologische verbindingszone, ten dienste van het algemeen belang.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de woning aan de Heinis zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- aangezien het de verplaatsing betreft van een bestaande woning heeft het plan geen invloed op de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van de omgeving;
- het plan heeft geen effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de herbouw van de woning onevenredige schade oplopen;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van een vrijstaande woning in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van inpandige garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.
- milieu-aspecten leveren geen belemmeringen op voor de verplaatsing van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.

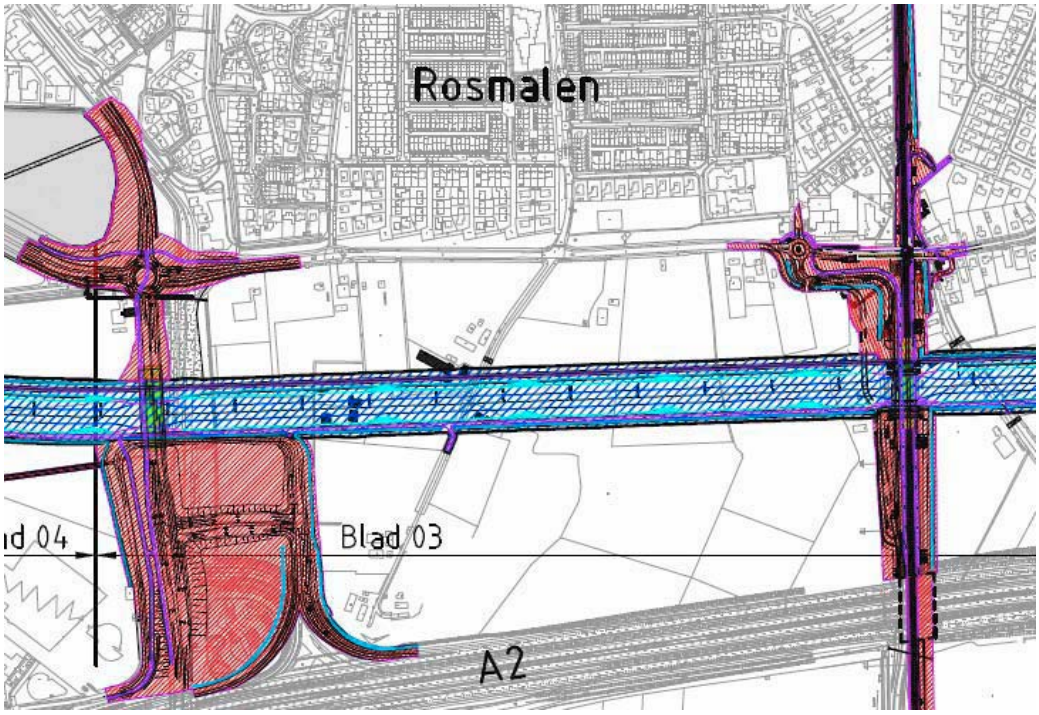
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Tracébesluit Omlegging Zuid-Willemsvaart (2008)

In 2008 is door de Minister van Verkeer en Waterstaat een tracébesluit genomen dat voorziet in de omlegging van de Zuid-Willemsvaart tussen Den Dungen en Empel. Rijkswaterstaat legt een nieuw kanaal aan met een lengte van negen kilometer. Het is een aftakking van de huidige Zuid-Willemsvaart. Het nieuwe kanaalvak begint bij bedrijventerrein De Brand in 's-Hertogenbosch, en loopt via Rosmalen en natuurgebied De Koornwaard richting de Maas. Daarnaast wordt het kanaal, van Den Dungen tot Veghel, verbeterd. Het doel is de totale Zuid-Willemsvaart geschikt te maken voor grotere schepen (klasse IV).



Tracébesluit omlegging Zuid-Willemsvaart

Een belangrijke voorwaarde die het Rijk stelt aan de omleiding is de aanleg langs het kanaal van een EVZ Rosmalense Aa (ecologische verbindingszone). Hierdoor worden Maas en Aa in ecologisch opzicht verzonden. De verantwoordelijkheid voor de realisatie van de EVZ rust bij de gemeente.

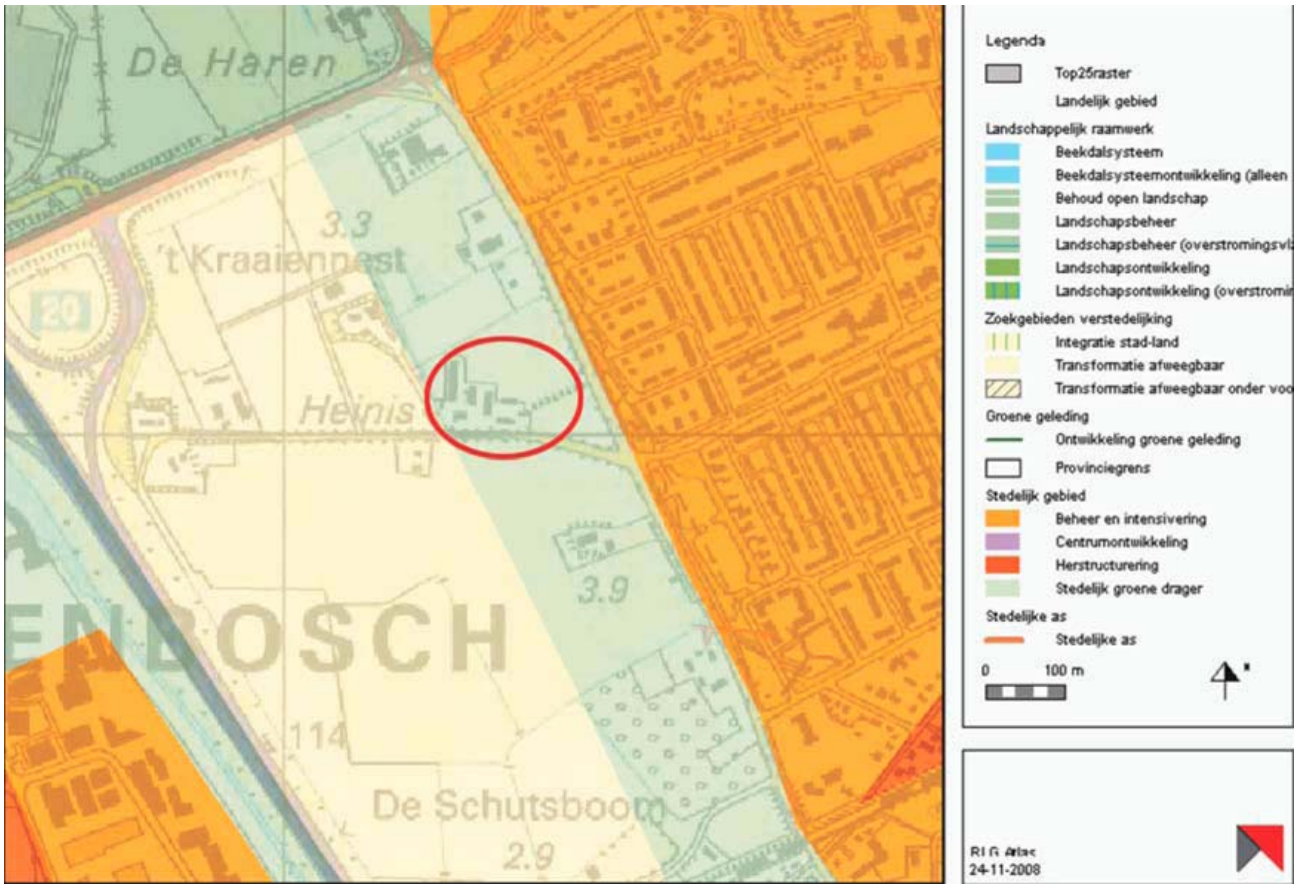
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan/Interim structuurvisie Noord-Brabant

Het plangebied maakt deel uit van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch. De begrenzing van deze stedelijke regio komt overeen met die van het uitwerkingsplan Waalboss (uitwerking van het streekplan).

3.2.2 Uitwerkingsplan Waalboss

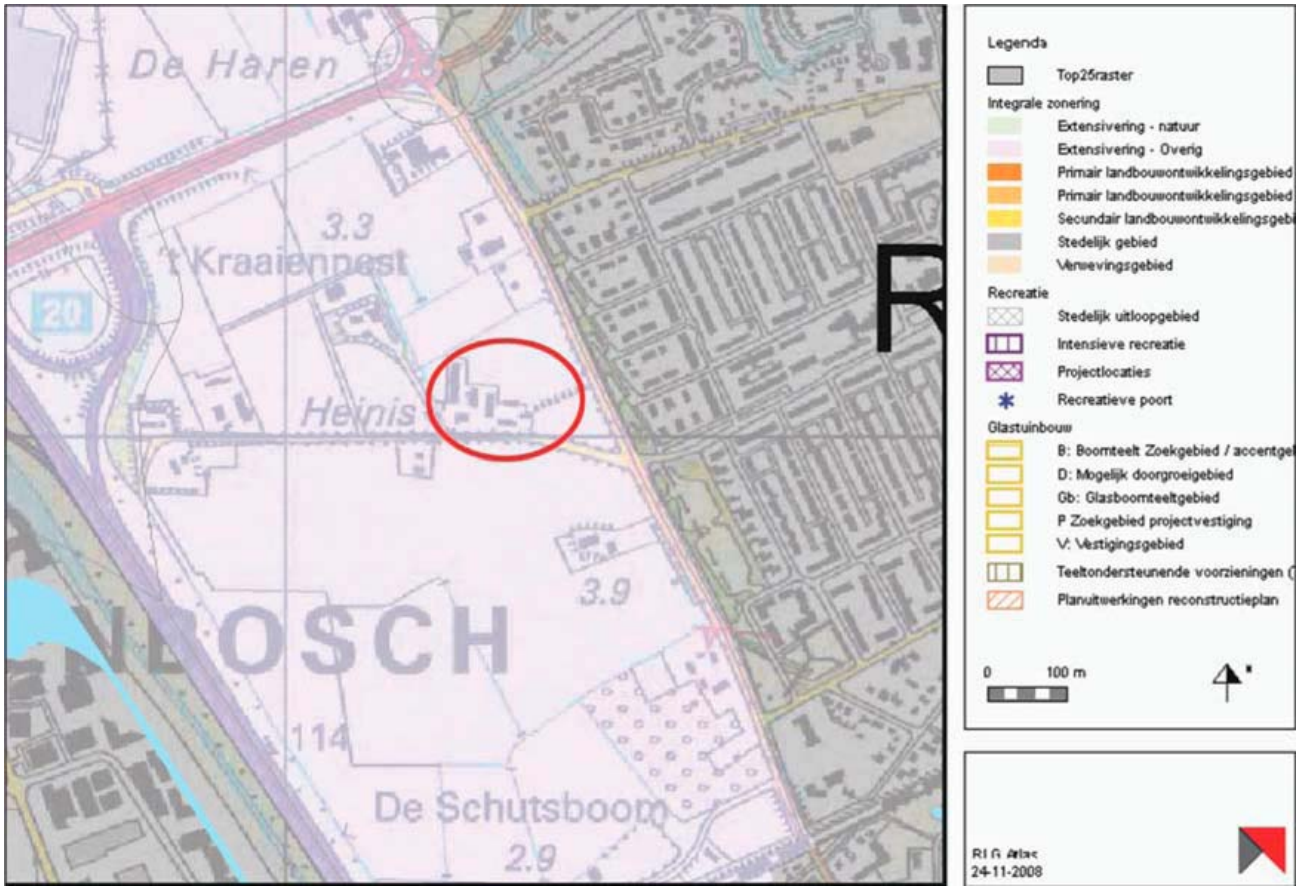
In deze streekplanuitwerking (2005) zijn de volgende zaken van belang voor het initiatief voor de bouw van de woning. De leefbaarheid in de kleine kernen is van belang voor de regio. De toekomstige locaties voor woningbouw liggen voor een belangrijk deel binnen het bestaande stedelijk gebied. Daarnaast zijn bij elke kern de zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven (transformatie afweegbaar) waar uitbreiding kan plaatsvinden. Binnen het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de beoogde locatie voor woningbouw gelegen in het bestaande stedelijke gebied. Aan de westrand van de bebouwde kom van Rosmalen is de ontwikkeling van een stedelijke groene drager voorzien.



Uitsnede Uitwerkingsplan Waalboss

3.2.3 Reconstructieplan Maas en Meierij

In het Reconstructieplan Maas en Meierij is het plangebied gelegen in extensiveringsgebied, overig. In dergelijke gebieden wordt gestreefd naar sanering van intensieve veehouderij. Doordat het bedrijf in 2000 heeft meegedaan aan de Rbv regeling, is de intensieve veehouderij op deze locatie feitelijk al beëindigd. Met deze herziening wordt de agrarische locatie een passende herbestemming gegeven (wonen) en wordt de agrarische bedrijfslocatie definitief planologisch ontmanteld.



3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente 's-Hertogenbosch wil in het gebied tussen de dorpsrand van Rosmalen (begrensd door de Empelseweg) en de A2 een stedelijke groene drager inrichten. Daartoe heeft de gemeente het plan om parallel aan de omlegging van de Zuid-Willemsvaart, de Rosmalense Aa in te richten als ecologische verbindingszone. Dit houdt in dat er in een zone van circa 40-60 meter breedte aan de oostzijde van het nieuwe kanaaltracé, ruimte gecreëerd wordt voor een meanderende Rosmalense Aa. Voor dit plan zal door de gemeente grond verworven worden en door de gemeente de plannen ontwikkeld worden voor inrichting van dit gebied. Ter plaatse van het onderhavige plangebied betekent dit dat door Van den Oetelaar aan de gemeente een strook grond verkocht wordt, om deze plannen mogelijk te maken. De te verplaatsen woning is inpasbaar in deze plannen.

Stedelijk groene drager (licht groen) met ecologische verbindingszone (donkergroen)

3.4 Archeologie

Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) d.d. 1 september 2007, behoren nieuwe bestemmingsplannen te omschrijven hoe omgegaan dient te worden met de bekende en de te verwachte archeologische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieronder volgt een korte schets van de samenstelling en aard van de archeologische waarden. Vervolgens wordt een overzicht geboden van de randvoorwaarden die het gemeentelijke archeologische monumentenzorgbeleid stelt aan bodemingrepen in het bestemmingsplangebied.

In 2007 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente 's-Hertogenbosch opgesteld (het deel buiten de middeleeuwse stadskern). Deze kaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Op de van deze kaart afgeleide beleidskaart staan gebieden aangeven met respectievelijk lage, middelhoge en hoge verwachting. Tevens staan hier de gewaardeerde gebieden en archeologische monumenten op.

3.4.1 Algemeen

De locatie, van de nieuwe bebouwing bij de Heinis 1/1a, bevindt zich direct ten noorden van de Heinisdijk. Deze dijk dateert mogelijk al uit de 15e eeuw. Het terrein bevindt zich op de noordelijke begrenzing van de oost-west verlopende dekzandrug die zich van Oss naar 's-Hertogenbosch uitstrekt. Door middel van archeologisch onderzoek en waarnemingen is in het verleden aangetoond dat deze dekzandrug vanaf de IJzertijd tot in de late Middeleeuwen intensief bewoond is geweest.

In 1996 is door het bureau RAAP een archeologische inventarisatie verricht voor de Vinex-lokatie de Groote Wielen en de uitbreiding van Empel. Deze inventarisatie heeft geleid tot diverse opgravingen binnen dit gebied en heeft aangetoond dat de noordelijke rand van deze dekzandrug zeer intensief bewoond is geweest.

In 1994 en 2002 zijn rapporten verschenen met betrekking tot het toekomstige tracé voor de Zuid-Willemsvaart. Hierbij is de locatie, waar thans nieuwbouw gepland is, aangegeven als een terp met archeologische en landschappelijke waarde. Onderzoek, westelijk gelegen van de A2 (locatie Bolduc), heeft aangetoond dat de Heinisdijk is opgeworpen op een van nature reeds hoger liggende dekzandrug. Zowel aan deze dijk als op de zandrug zijn resten van oude terpen en bewoning aanwezig. Op deze locaties is de archeologische verwachting (zeer) hoog.

Naast de terpen zijn hier ook restanten van de dijk te verwachten die onderdeel hebben uit gemaakt van de linie van 1629 die gebruikt is voor het beleg van de stad 's-Hertogenbosch.

3.4.2 Archeologische gegevens

Uit onderzoek in Rosmalen aan de Annenborchweg (ca. 1100 m. oostelijker) is aangetoond dat de noordelijke flank van de dekzandrug zeer intensief bewoond is geweest. De resultaten van het onderzoek bestaan uit sporen van bewoning uit de Midden Bronstijd en Vroege - of Midden IJzertijd. Uit beide perioden zijn paalsporen van spiekers, opslaggebouwtjes voor vermoedelijk het bewaren van graan, aangetroffen. Van de bijbehorende boerderijen zijn wel paalsporen en kuilen aangetroffen maar deze waren onvoldoende bewaard om volledige plattegronden te kunnen reconstrueren.

Aan de westzijde van de A-2 heeft in 1990 een archeologische waarneming plaatsgevonden voorafgaand aan het gebouw "Bolduc". Hier is vastgesteld dat aan de zuidzijde van de dijk door zandwinning het oorspronkelijke niveau aanzienlijk verlaagd is. De periode waarin dat gebeurd is niet vast te stellen. Vermoedelijk heeft het in de Middeleeuwen of later plaats gevonden. In de dijk blijkt het oorspronkelijke maaiveld (natuurlijke oppervlakte) vrij hoog, tot ca 0,50 m. onder de kruin van de dijk aanwezig te zijn. In het aanwezige natuurlijke profiel werd vastgesteld dat hier IJzertijd en volle Middeleeuwen (12e en 13e eeuw) bewoning aanwezig moet zijn geweest. Hoewel het onderzoek hier aan de zuidzijde van de dijk heeft plaats gevonden kan wel geconcludeerd worden dat ook aan de noordzijde het oorspronkelijke maaiveld vergraven is.

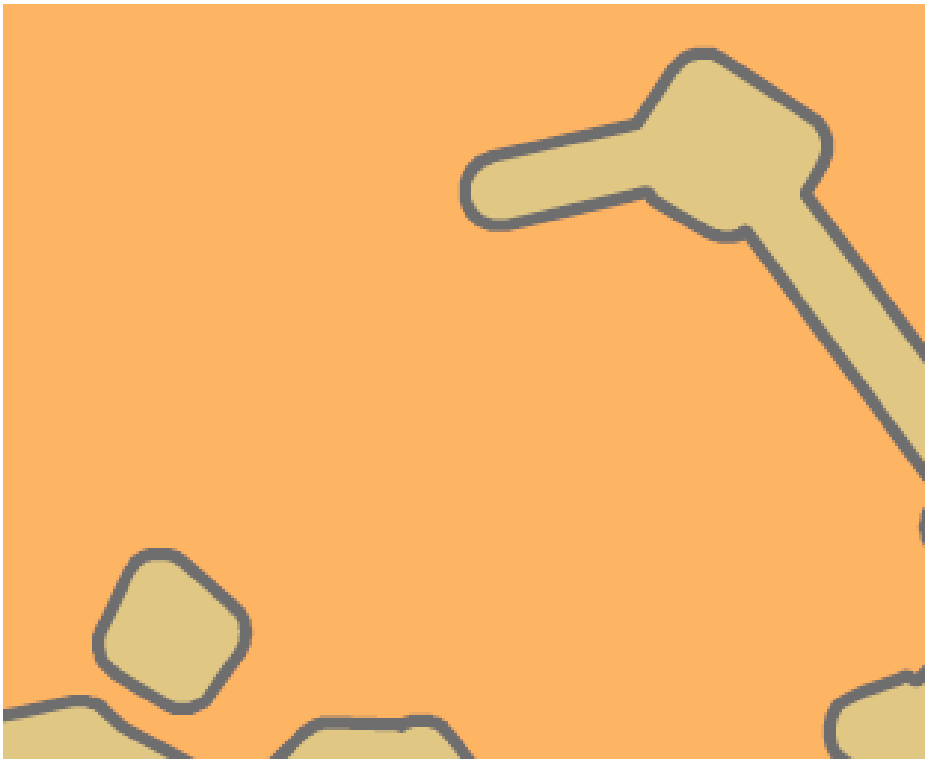
Voor het plangebied van "Heinis 1 en 1a Rosmalen" kan op basis van bovengenoemde resultaten aangenomen worden dat er zeker sporen uit de volle middeleeuwen te verwachten zijn. Ook mag niet worden uitgesloten dat er sporen uit de IJzertijd en van de linie van 1629 kunnen worden gevonden.

3.4.3 Archeologisch beleid

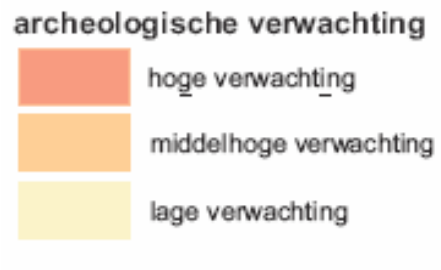
In 2008 is in opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch een archeologische verwachtingskaart gemaakt. Op basis van deze kaart is thans een beleidsnota in voorbereiding die naar verwachting in september 2009 zal worden vastgesteld.

Het terrein valt op de archeologische verwachtingskaart in de categorie hoge verwachting. Aangezien het een niet opgehoogd terrein betreft valt deze op de archeologische beleidskaart in de categorie 5a: Terreinen met een hoge of middelhoge archeologische verwachting zonder recente ophogingspakketten.

Archeologische verwachtingskaart



Archeologische beleidskaart



	5A	Terreinen met een hoge of middelhoge archeologische verwachting zonder recente ophogingspakketten

5A:Terreinen met een hoge of middelhoge archeologische verwachting zonder recente ophogingspakketten:

- Deze gebieden waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen, donken en oeverwallen. Vanaf de Late Middeleeuwen zijn sommige van deze terreinen als akker gebruikt waarbij door plaggenbemesting de gronden langzamerhand zijn opgehoogd en een zogenaamd esdek is ontstaan. Dit ophogingspakket heeft oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd. In het rivierengebied zijn de lagere koppen vaak afgedekt door een laag klei. Veel van de archeologische vondsten die in het verleden zijn gedaan zijn afkomstig van deze terreinen. Ook in naburige gemeenten is vastgesteld dat vergelijkbare gebieden vaak rijk zijn aan archeologische resten. De kans op het aantreffen van goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is derhalve groot.
- Voor alle bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 1,0 m onder het maaiveld is een aanleg-, bouw- of sloopvergunning vereist.
- Wanneer de archeologische resten in het verleden reeds voldoende zijn gewaardeerd of wanneer kan worden aangetoond dat het terrein in het verleden reeds is verstoord. is geen waarderend onderzoek noodzakelijk.
- Deze terreinen betreffen veelal gebieden waar een beschermend ophogingspakket of kleipakket aanwezig is dat eventuele archeologische resten goed beschermd heeft. Ondiepe ingrepen zullen dergelijke resten niet aantasten en zijn daarom toegestaan.

3.4.4 Conclusie

Om de archeologische waarden te bescherming is een aanlegvergunningstelsel in de algemene regels van dit plan opgenomen. In het aanlegvergunningstelsel is bepaald dat er voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 50 m² en die dieper reiken dan 1,0 m een aanlegvergunning nodig is.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Flora en fauna

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

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

4.1.2 Soortenbescherming

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

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

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

Rapportage voor kilometerhok X:152 / Y:414

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					slecht	-	1991-2007
Mossen					niet		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren					niet		1997-2007
Broedvogels					niet		1996-2007
Watervogels					goed	0%	96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën					niet		1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders					niet		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen					matig		1993-2007
Sprinkhanen					niet		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: gegevens inzien van dit hok

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

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

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

De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

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

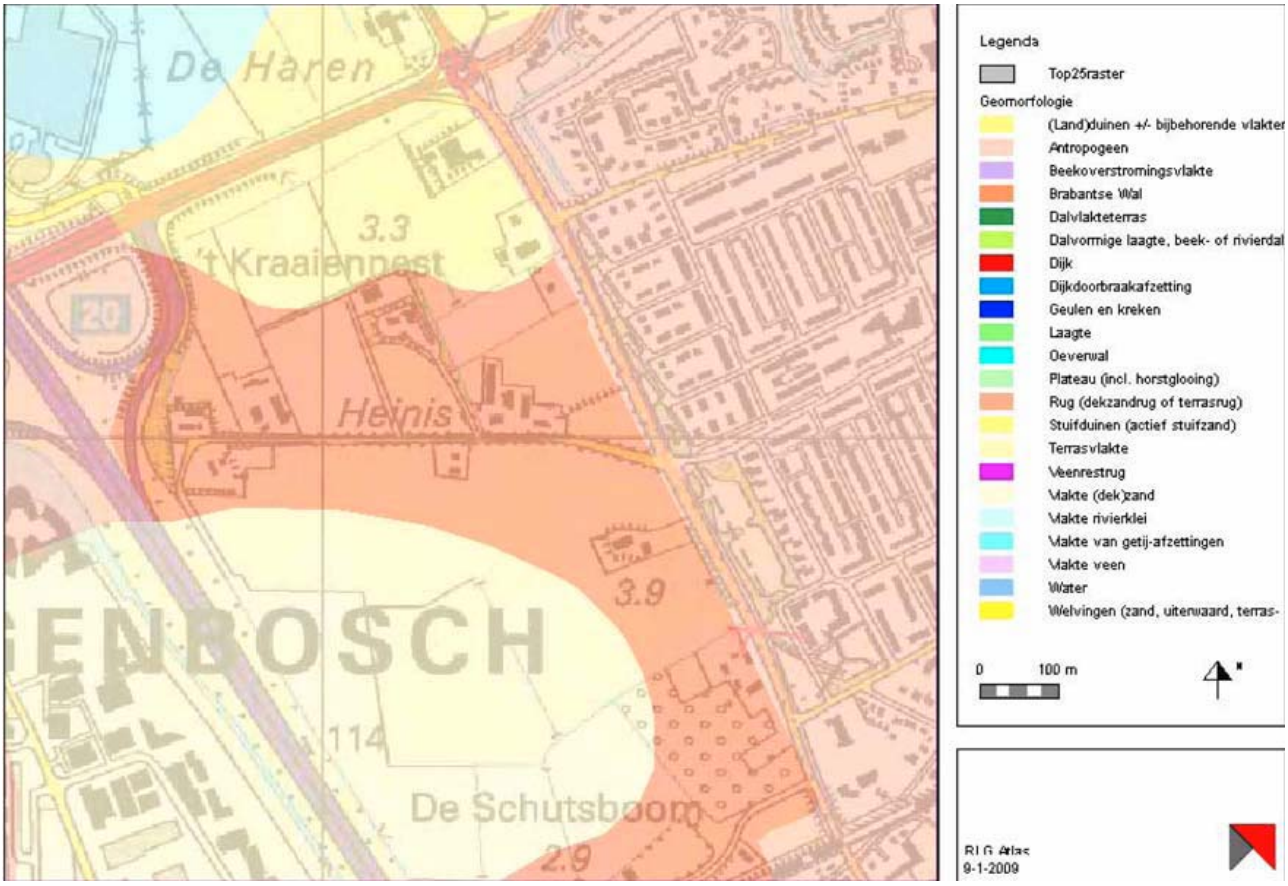
bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het intensieve gebruik en de ongeschiktheid van de te slopen gebouwen. Dit betreft een voormalige kippenschuur die kierdicht en geïsoleerd is gebouwd. De te slopen veldschuur is een open gebouw dat vanwege de tochtgevoeligheid van vleermuizen ook niet geschikt is voor vleermuizen. De paartijd en broedtijd van vleermuizen is in de periode april tot augustus. In de periode december tot februari houden vleermuizen een winterslaap. De beste periode om de gebouwen te slopen is het najaar (september-november) of de vroege lente (maart-april). Hiermee wordt voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuizen gestoord worden.

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

4.2 Landschappelijke inpassing

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



Geomorfologische structuur

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

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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouw en volkshuisvesting

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

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. De wegen worden begeleid door laanbeplanting.

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

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld door de gemeente 's-Hertogenbosch. Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving. De inrichtingsschets zal de basis vormen voor de situering van de woning, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

Het stedenbouwkundig schetsplan gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- verplaatsing van de woning en te herbouwen loods naar de oostzijde van het perceel;
- nokrichting woning loodrecht op de weg zodat een hofjesidee ontstaat van gegroepeerde bebouwing rond een erf;
- rondom de woning ruimte voor tuin;
- herbouw bestaande loods van circa 300 m²;
- ontsluiting op de Heinis via twee toegangswegen;
- parkeren op eigen erf en inpandig;
- beplanting op de zijdelingse perceelsgrens;
- achterliggende agrarische gebied open houden, mogelijk met aanleg poel.

Voor de inrichting van de Rosmalense Aa als ecologische verbindingszone wordt door de gemeente nog een afzonderlijk inrichtingsplan opgesteld. Dit maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Inrichtingsschets

5.2 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Heinis. Dit is momenteel een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. Daarbij gaat het om aan wonen gerelateerd verkeer. Omdat het de verplaatsing van een bestaande woning betreft is er geen effect op het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Na aanleg van de omleiding van de Zuid-Willemsvaart komt de doorgaande functie van de Heinis te vervallen.

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

5.3 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten

6.1 Bodem

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

Door M & A Milieu Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 28-RHe1-vo-v1, 17 december 2008). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Er is geen sprake van verontreiniging van de bodem en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.2 Geluid

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

De bouw van de woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De bouwlocatie is gelegen binnen de geluidszone van de A2 en de Empelseweg. Door M & A Milieu Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 29-RHe1-srm2-v2, 17 februari 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (49 dB als gevolg van de Empelseweg en 53 dB als gevolg van de A2). Maatregelen aan de bron (bv. geluidreducerend asfalt) of in de overdrachtsfeer (bv. geluidwal of schermen), worden financieel of stedenbouwkundig niet haalbaar of reëel geacht. Dit rechtvaardigt de optie om voor de woning een hogere grenswaarde tot 53 dB aan te vragen. Gelijktijdig met de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve een procedure hogere grenswaarden doorlopen worden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het normaliter wenselijk om minimaal één geluidluwe gevel te realiseren. Vanwege de situering van de woning tussen twee drukke wegen is dit niet mogelijk gebleken. De geluidbelastingen zijn echter niet dermate dat van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gesproken kan worden.

Het vereiste inpandige geluidsniveau dient volgens het Bouwbesluit 33 dB of minder te zijn. In het akoestisch rapport is een berekening gemaakt van het inpandige geluidsniveau. Daarbij is gerekend met het nemen van geluidwerende maatregelen in de woning. Hieruit blijkt dat door het nemen van geluidwerende maatregelen voldaan kan worden aan het vereiste inpandige geluidsniveau van 33 dB.

6.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient echter ook de afweging gemaakt te worden of dit een geschikte locatie is voor woningbouw. Uit onderzoeken blijkt dat binnen 300 tot 500 meter van de snelweg en direct langs drukke binnenstedelijke wegen gezondheidseffecten kunnen optreden (brief GGD d.d. 19-1-09 over luchtkwaliteit, gezondheid en gevoelige bestemmingen). In dit geval is de woning circa 500 meter van de snelweg A2 gelegen en circa 70 meter van de Empelseweg, dus valt buiten deze zones. Wel zal de locatie extra belast gaan worden door de scheepsvaart die over de nieuw aan te leggen Zuid-Willemsvaart zal varen.

6.4 Externe veiligheid

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

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

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

6.6 Agrarische bedrijven

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

6.7 Duurzaam bouwen

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

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

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

Hoofdstuk 7 Waterparagraaf

7.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

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

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

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

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt in paragraaf 7.4 aan de orde.

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

7.2 Waterhuishoudkundige situatie

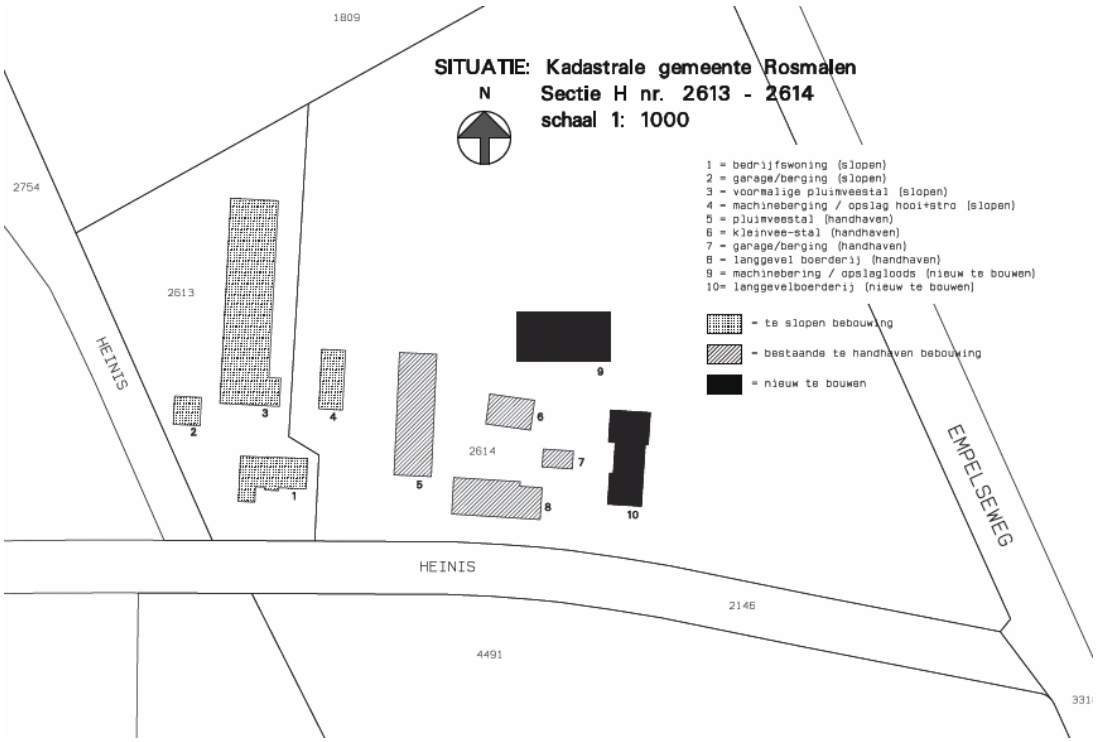
Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie). In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel.

De bodem bestaat uit zandgrond (type pZn21) met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

7.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de woning, stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 750 m² ten opzichte van de huidige situatie.

Verharding	Bestaand	Nieuw	Afname verhard
Gebouwen	1200	550	
Erfverharding	200	100	
totaal	1400 m²	650 m²	- 750 m²



7.4 Afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De woning wordt aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij

nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

- Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich niet voor infiltratie ter plaatse, vanwege de grondwaterstand. De afvoer van het schone hemelwater naar omliggende sloten, conform de bestaande situatie, is dan ook de enige optie.

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen:

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

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

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

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Niet van toepassing.

- Voorkomen van vervuiling:

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

- Wateroverlastvrij bestemmen:

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

- Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

7.5 Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Dit gaf geen aanleiding tot aanpassing van de waterparagraaf, buiten enkele suggesties die gedaan zijn om de helderheid van de waterparagraaf te verbeteren, welke zijn overgenomen.

Hoofdstuk 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

8.1 Uitgangspunten

Voor de beoogde planontwikkeling is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Aangezien er voor het plangebied op termijn nog geen herziening van het vigerende bestemmingsplan voorzien, is hiervoor gekozen. Dit om snel medewerking te kunnen verlenen aan de verplaatsing van de woning en de loods.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Durp-standaarden en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, conform de bepalingen van de Wro.

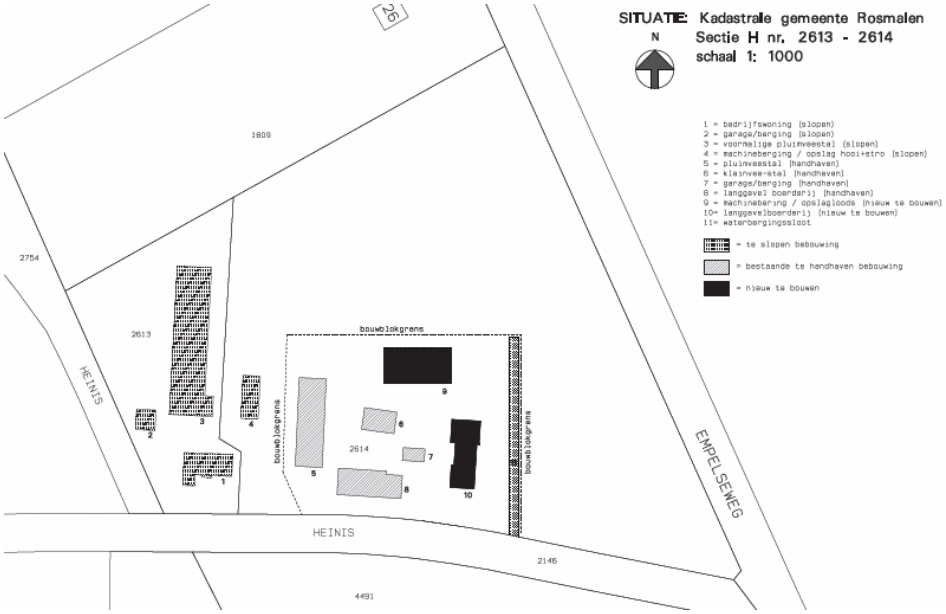
8.2 De gekozen bestemmingen

Het plan voorziet in de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Er is daarmee sprake van één bestemming: ‘Wonen’.

8.3 Toelichting op de regels en de verbeelding van het plan

Bij het opstellen van de regels wordt aangesloten op de voor het buitengebied gangbare voorschriften voor woningen. Voor het plangebied zijn de regels behorende bij de bestemming “Wonen” van toepassing voor vrijstaande woningen. Dit met uitzondering van de bepalingen voor de maximale oppervlakte van bijgebouwen. De oppervlakte aan bijgebouwen is ruimer aangezien hier sprake is van een bijzondere situatie. Dit vanwege de verplaatsing van de woning en de loods in verband met de omleiding van de Zuid-Willemsvaart.

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



Begrenzing plangebied: bestemming 'Wonen'

8.4 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

9.2 Grondexploitatie

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

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

9.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

10.1 Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening is voor het voorontwerpbestemmingsplan "Heinis 1 en 1a Rosmalen" een inspraakprocedure gevoerd. Met ingang van 5 oktober 2009 heeft het voorontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om binnen die periode op het plan te reageren. Er zijn geen inspraakreacties/zienswijzen ontvangen.

10.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Heinis 1 en 1a Rosmalen" toegezonden aan de volgende instanties:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- VROM-inspectie regio Zuid;
- Rijkswaterstaat Noord-Brabant.

Er is een schriftelijke inspraakreactie ontvangen van de VROM-Inspectie regio Zuid. Hieronder zal op deze reacties nader worden ingegaan. De overige vooroverleginstanties hebben niet gereageerd.

Opmerking ingebrachte opmerkingen in het kader van het vooroverleg

Commentaar *gemeentelijk commentaar*

10.2.1 Reactie VROM-Inspectie

Op 18 november 2009 heeft de Inspecteur Regio Zuid een reactie gegeven. Daarbij is aangegeven dat de reactie van de regionale rijksdiensten in één reactie is verwoord.

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan "Heinis 1 en 1a Rosmalen" geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlagen:

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Heinis 1, ZLTO, 28-RHe1, 17 december 2008

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai + bepaling gevelwering, rapport 29-RHe-srm2-v2, 17 februari 2009