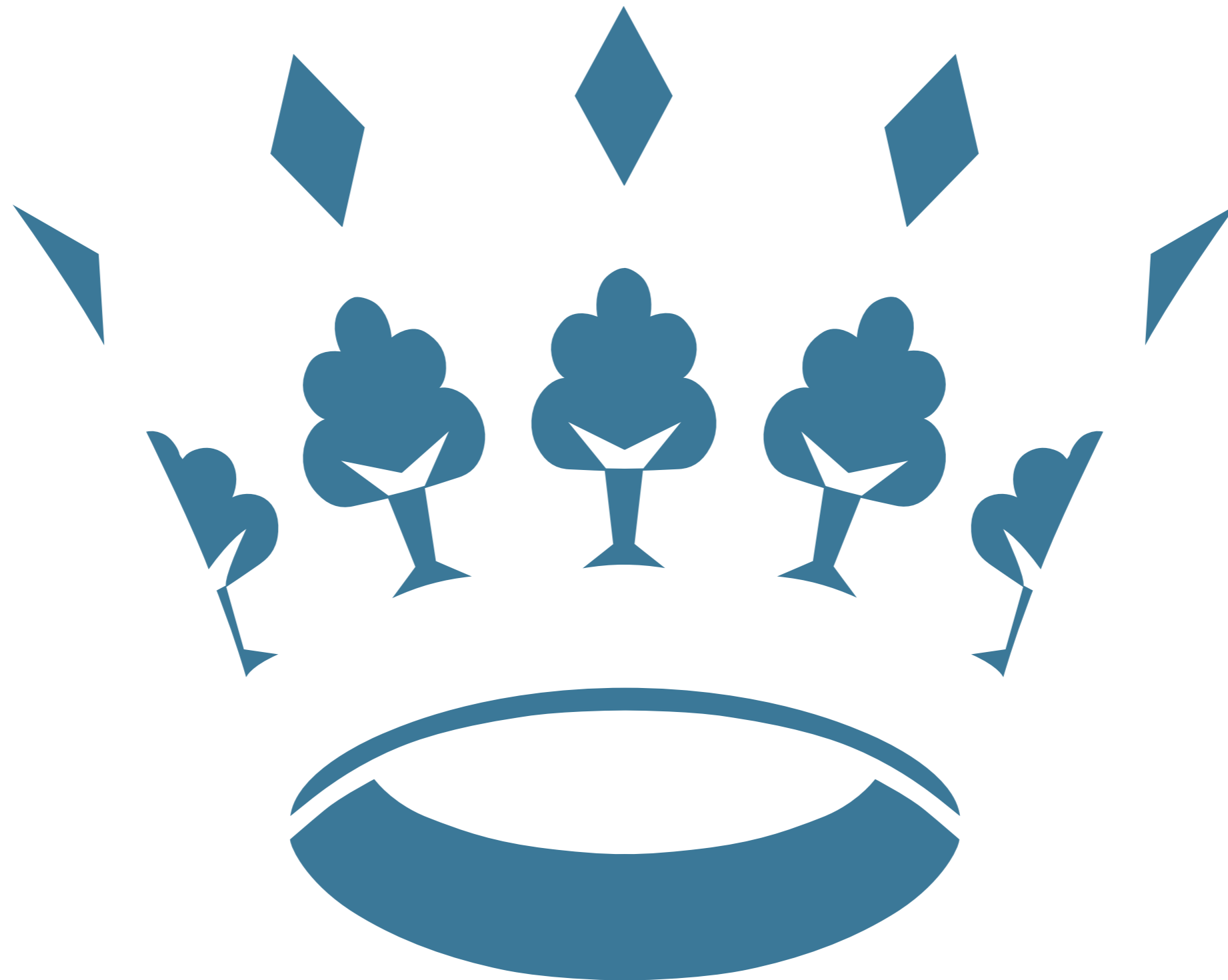




's-Hertogenbosch



Ontwerp  
Uitwerkingsplan  
De Hoef Zuid



's-Hertogenbosch

# Uitwerkingsplan De Hoef Zuid

ontwerp

november 2013



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Plangebied	6
<b>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1 Landschappelijke en historische achtergrond	9
2.2 Bestaande situatie plangebied	9
2.3 Groen	11
2.4 Verkeer	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
4.1 De Hoef Zuid als onderdeel van De Hoef	23
4.2 Verkavelingsplan De Hoef Zuid	25
4.2.1 Opbouw	25
4.2.2 Woningen	26
4.2.3 Verkeer	27
4.2.4 Parkeren	27
4.2.5 Groenstructuur	28
4.2.6 Bomen	30
<b>Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten en waarden</b>	<b>33</b>
5.1 Algemeen	33
5.2 Geluid	33
5.3 Licht	36
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Bodem	37
5.6 Externe veiligheid	38
5.7 Kabels, leidingen en radarverstoringgebied	40
5.8 Duurzaamheid en energie	41
5.9 Flora en fauna	42
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	42
<b>Hoofdstuk 6 Waterparagraaf</b>	<b>47</b>
6.1 Algemeen	47
6.2 Waterhuishouding	47
6.3 Riolering	48
6.4 Waterbeheer	48
6.5 Vertaling in het uitwerkingsplan	49
<b>Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten</b>	<b>51</b>
7.1 Uitwerkingsplan	51
7.2 Opzet van de regels	52
<b>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
<b>Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg</b>	<b>57</b>
9.1 Inspraak	57
9.2 Vooroverleg	71
<b>Bijlagen (separaat)</b>	
Bijlage 1 Bomeneffectanalyse	
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3 Natuuronderzoek	
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	

<b>Regels</b>	<b>83</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>85</b>
Artikel 1 Begrippen	85
Artikel 2 Wijze van meten	90
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>91</b>
Artikel 3 Groen	91
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	93
Artikel 5 Wonen - 1	94
Artikel 6 Leiding - Gas	99
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>101</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 8 Algemene bouwregels	102
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	103
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	104
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	105
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>107</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	107
Artikel 13 Slotregel	108

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 27 januari 2004 is door de gemeenteraad 's-Hertogenbosch besloten voetbalvereniging OJC-Rosmalen te verplaatsen naar de sport- en recreatiezone van De Grootte Wielen en de vrijgekomen gronden van sportpark De Hoef te herontwikkelen als een nieuw woongebied voor Rosmalen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 19 april 2005 een Nota van Uitgangspunten voor De Hoef vastgesteld als ruimtelijk en functioneel kader voor de herontwikkeling van De Hoef in Rosmalen. Het voormalige sportpark De Hoef wordt herontwikkeld ten behoeve van nieuwbouw van het woonzorgcentrum De Annenborch, maatschappelijke functies en circa 250 woningen. De gemeenteraad heeft het ruimtelijke model "Groene aders" geselecteerd als basis voor de herontwikkeling van De Hoef. Het ruimtelijke model "Groene aders" is vervolgens uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan voor De Hoef. Dit stedenbouwkundige plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 januari 2007 en heeft als ruimtelijk kader gediend voor het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' en voor het beeldkwaliteitplan 'De Hoef'.

Het beeldkwaliteitplan 'De Hoef' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2009. Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is vervolgens op 17 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt het planologisch-juridisch kader voor de herontwikkeling in De Hoef vast. Daarbij is een rechtstreekse bouwtitel gegeven aan De Annenborch, het Hofgebouw en het medisch centrum. De ontwikkeling van twee wooncomplexen ten westen van het Hofgebouw en circa 100 grondgebonden woningen nabij de Sportlaan is daarentegen niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar in een uit te werken bestemming opgenomen. Voor deze ontwikkelingen moet eerst een uitwerkingsplan worden vastgesteld.

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt de ontwikkeling van de grondgebonden woningen nabij de Sportlaan mogelijk gemaakt.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'De Hoef e.o.' Dit bestemmingsplan is op 17 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 23 augustus 2011 onherroepelijk geworden.

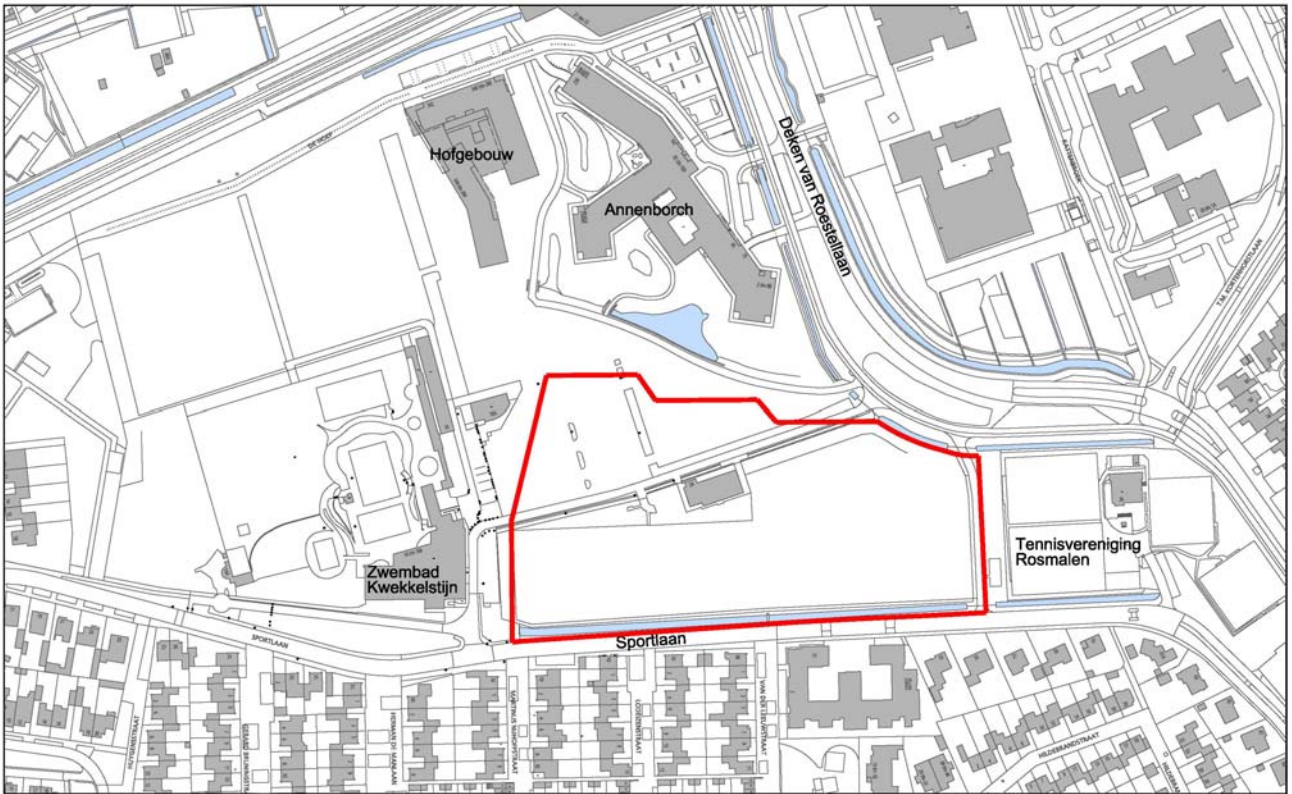




Afbeelding 1.1 Verbeelding bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'

### 1.3 Plangebied

Het plangebied van het uitwerkingsplan omvat de zuidelijke gronden van het voormalige sportpark De Hoef. Het gaat om de gronden ten noorden van de Sportlaan tussen het zwembad Kwekelstijn en de tennisvelden van tennisvereniging Rosmalen. Het betreft de gronden die in het vigerende bestemmingsplan, het moederplan, de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' hebben.



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied uitwerkingsplan



# Hoofdstuk 2 De huidige situatie

## 2.1 Landschappelijke en historische achtergrond

Het plangebied ligt landschappelijk gezien grotendeels op de oost-west lopende dekzandrug die zich van Oss naar 's-Hertogenbosch uitstrekt. Een klein deel van het gebied ligt op de flank van de dekzandrug. Ten westen van het plangebied bevond zich op de dekzandrug het buurtschap Molenhoek.

## 2.2 Bestaande situatie plangebied

De Hoef is van oorsprong een wat lager gelegen en natter gebied. Mede om deze reden is het gebied lange tijd gevrijwaard gebleven van bebouwing en is deze in gebruik geweest als voetbalcomplex, waardoor het gebied zijn groene karakter heeft behouden en een bijzondere kwaliteit binnen de structuur van Rosmalen vervult.

Direct ten noorden van De Hoef ligt het station Rosmalen. Het centrum van Rosmalen ligt op ongeveer een halve kilometer hiervandaan. Aan de noordkant van het station ligt het sociaal cultureel centrum van Rosmalen, Perron 3.

De Hoef ligt ook op korte afstand van de Molenhoekpassage, een winkelcentrum gericht op de dagelijkse boodschappen van de bewoners in Rosmalen en omgeving. De nabijheid van deze voorzieningen en het bestaande groen maakt De Hoef tot een bijzonder woongebied.

Het plangebied van het uitwerkingsplan is onderdeel van een zone langs de Sportlaan waarin de woningen van de Parkweg liggen en een aantal recreatieve voorzieningen, waaronder speeltuin het Kwekkeltje, zwembad Kwekkelstijn en het tenniscomplex van tennisvereniging Rosmalen. Deze rand vormt de overgang van de woonwijk Molenhoek naar het groengebied in De Hoef.

Ten noorden van het plangebied ligt de groene parkzone met daarachter woonzorgcentrum De Annenborch en het Hofgebouw. Het woonzorgcentrum is in 2010 gerealiseerd. In het woonzorgcentrum bevinden zich 60 zorgappartementen, 20 Bopz-appartementen en 34 extramurale appartementen.



*Afbeelding 2.1 Bestaande situatie De Hoef Zuid en omgeving (oblieke opname vanuit westen) maart 2013*

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als voetbalcomplex. De voetbalvelden zijn lange tijd gebruikt door voetbalvereniging OJC. Het voetbalcomplex van OJC is in 2005 verplaatst naar De Grootte Wielen.

Aangezien de ontwikkeling van de woningen in het plangebied van het uitwerkingsplan na vaststelling van het moederplan nog enige tijd op zich liet duren, is de locatie aangewezen voor het pilotproject Tijdelijke natuur van het ministerie van Economische Zaken. Het pilotproject Tijdelijke natuur in Rosmalen loopt sinds begin 2011. Met het pilotproject wordt ervaring opgedaan over de aanpak, succes en gevolgen van tijdelijke natuur.

Tijdelijke natuur is bedoeld voor (niet voor natuur bestemde) terreinen die braak liggen in afwachting van de uiteindelijke inrichting. Dat gebeurt door de terreineigenaar van te voren een ontheffing Flora- en faunawet te geven voor het weer opruimen van de ontstane natuur. Zonder deze ontheffing vooraf zou de natuur – met name beschermde soorten – worden geweerd op dergelijke terreinen. De ontheffing voor De Hoef is verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (thans Ministerie van Economische Zaken) op 2 december 2010 (FF/75C/2010/0311). Het betreft een ontheffing voor de soorten: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rugstreeppad, voor een periode van 10 jaar.



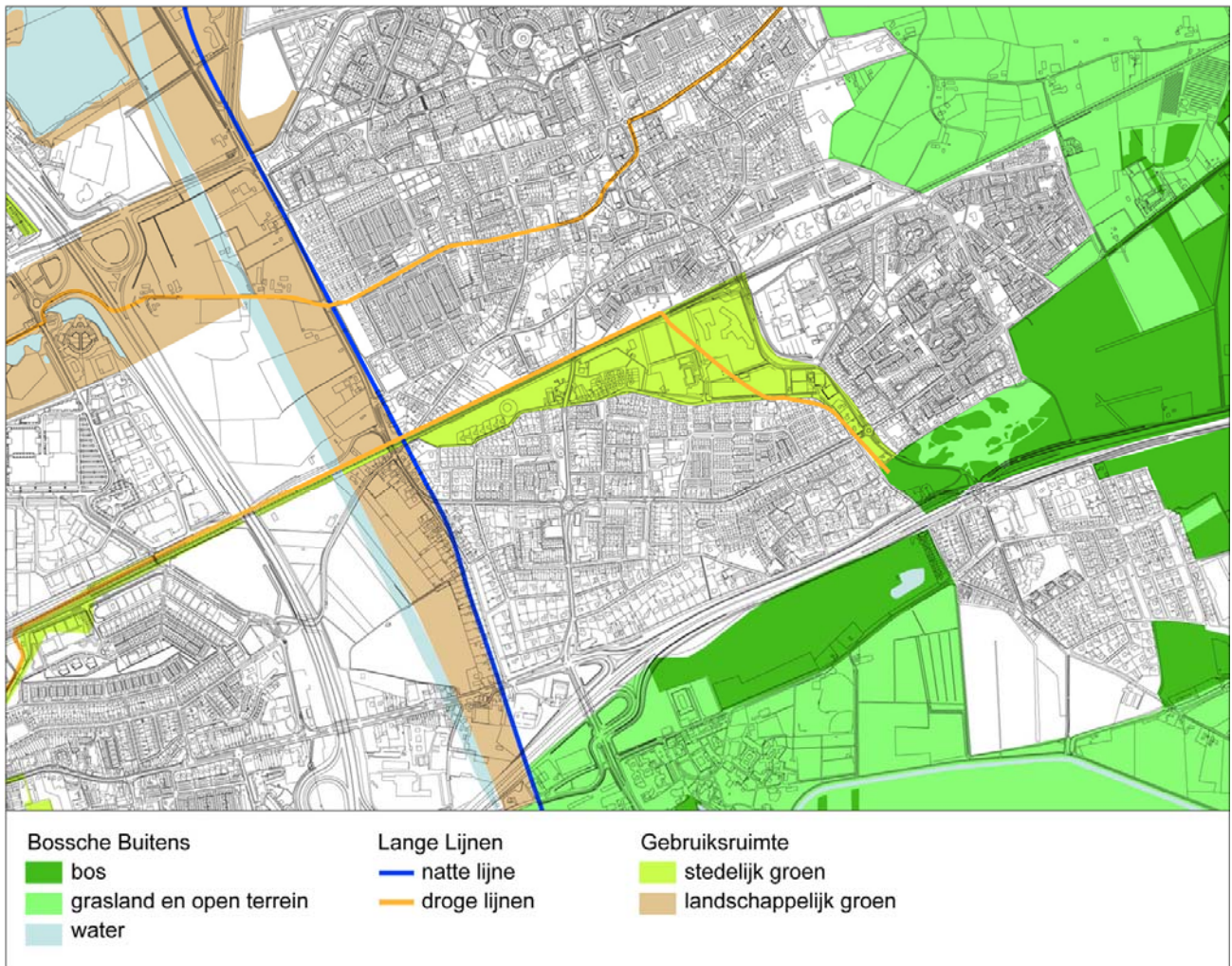
Afbeelding 2.2 Plan tijdelijke natuur De Hoef Zuid

Tijdelijke natuur draagt bij aan de duurzame instandhouding van de inheemse flora en fauna, het biedt mogelijkheden om de verspreiding van soorten te bevorderen. Tijdelijke natuur is met name van belang voor pionierssoorten en vroege soorten, die afhankelijk zijn van dynamiek in het landschap. Deze zullen in een volgend stadium van natuurlijke successie vanzelf verdwijnen. Tijdelijk natuur kan permanente winst zijn: soorten kunnen zich in het tijdelijke gebied versterken en van daar uit nieuwe terreinen bezetten.

De tijdelijke natuur in De Hoef is een meerwaarde omdat er wordt voorgesorteerd op de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte in De Hoef. Zo is tussen het plangebied en de ontwikkeling van het noorden van De Hoef een parkachtig gebied aangelegd met een functie als waterberging en recreatie- en uitloopgebied voor de buurt. Door de aanleg van deze tijdelijke natuur, in combinatie met de aanleg van de openbare ruimte rond De Annenborch heeft het gebied al een parkachtig karakter met woonkwaliteit gekregen.

## 2.3 Groen

De Hoef is onderdeel van een "droge, Lange lijn" uit de Landschapvisie 's-Hertogenbosch van 1999, een groene recreatieve verbinding tussen de Bossche Buiten 'Hooge Heide' en de groene verbindingzone tussen de nieuwe Zuid-Willemsvaart en het stedelijk gebied van Rosmalen en de Grootte Wielen. De route loop vanaf de Deken van Roestellaan door het midden van de Hoef en vervolgens parallel aan het spoor richting de Zuid-Willemsvaart.



Afbeelding 2.3 Landschapvisie

De bestaande groenstructuur in De Hoef wordt gevormd door de houtsingels op de perceelsgrenzen van de voormalige voetbalvelden. Deze singels bestaan uit opgaande struikbeplanting en solitaire bomen.

Op basis van het verkavelingsplan is een bomeneffectanalyse gemaakt voor de bomen in De Hoef Zuid. Hier zijn alle bestaande bomen in beeld gebracht. Deze bomeneffectanalyse is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.



*Afbeelding 2.4 Bestaande groenstructuur voor nieuwbouw De Hoef Noord (2009)*

## 2.4 Verkeer

De noordoostelijk gelegen Deken van Roestellaan maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Rosmalen. Het vormt de directe verbinding van de A59 naar de Kom Rosmalen. De meer westelijk gelegen Molenstraat is een hoofdroute op stadsniveau. In de Ruimtelijke Structuurvisie van 's Hertogenbosch "Stad tussen Stromen" is deze route gekenmerkt als een stedelijke verbindingsas. Dergelijke assen vormen de verbinding van het centrum van 's Hertogenbosch naar de stadsdeelcentra, waarvan de Kom Rosmalen er een is.

Ten zuiden van het plangebied is de Sportlaan gelegen. Vanwege het beperkte aantal woningen dat direct is georiënteerd op de Sportlaan heeft de weg op dit moment vooral een verkeersfunctie. De Hoef is voor fietsers ook toegankelijk vanaf de Deken van Roestellaan. Ten westen van de tennisvelden ligt tussen de Sportlaan en de Deken Van Roestellaan een fietspad.

Het gebied De Hoef is uitstekend bereikbaar via het openbaar vervoer. Binnen 250 meter vanaf het hart van De Hoef zijn een station en twee bushaltes gelegen.





# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Met de Structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid:

1. een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

*De ontwikkeling van De Hoef Zuid raakt geen nationale belangen en behoort tot de beleidsvrijheid van gemeente.*

## **Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

*De Hoef Zuid betreft geen gebied van nationaal belang. Het Barro stelt geen extra eisen aan het uitwerkingsplan.*

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hierin geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen aan van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeleid. Met deze structuurvisie geeft de provincie ook (mede) gestalte aan nationale ruimtelijke belangen en doelen.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen, zoals de concentratie van verstedelijking. De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken; ontwikkelen, zowel gebiedsgericht als thematisch zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen; beschermen van provinciale belangen zoals zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, door middel van de Verordening ruimte; stimuleren, door middel van subsidies en door het beschikbaar stellen van kennis en informatie. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

*Op de Structurenkaart is het gehele plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het woongebied mogelijk. Deze mogelijkheid past binnen het principe van bundeling van verstedelijking.*

### **Verordening Ruimte Noord-Brabant**

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

*Ook op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is het bestaande plangebied als 'stedelijk concentratiegebied' aangewezen. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.*

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch**

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. Ze bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020. De Ruimtelijke StructuurVisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Het is een integratiekader voor sectoraal beleid en is een toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeente 's-Hertogenbosch werkt aan een nieuwe structuurvisie waarin zij het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2) integreert.

De ruimtelijke structuurvisie (RSV) hanteert de provinciale lagenbenadering bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarbij wordt gestreefd naar een compacte, contrastrijke en complete stad. Dit streven komt tot uiting in de volgende uitgangspunten:

- In- en uitbreidingen van stedelijke functies dienen zoveel mogelijk binnen het bestaand verstedelijkt gebied plaatsvinden, met het accent op compact bouwen;
- Bestaande kwaliteiten en identiteiten worden gehanteerd als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een compleet 's-Hertogenbosch dat voldoet aan uiteenlopende vragen, wensen en voorkeuren.

De Hoef is onderdeel van de oostelijke Rosmalense vleugel van de gemeente 's-Hertogenbosch. Instandhouding van het ruim aangelegde suburbaan woonmilieu van Rosmalen vormt het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen, evenals het behoud en vergroting van een grote diversiteit aan woningtypologieën, prijsklassen en bewonerscategorieën. Verstedelijking van Rosmalen mag niet leiden tot een verdere afbreuk van het dorps karakter.

*Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor verdere ontwikkelingen in Rosmalen.*

#### **Landschapsvisie**

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. De opstelling van de Landschapsvisie is één van de initiatieven die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. Qua abstractieniveau beweegt de Landschapsvisie zich tussen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente en de Ruimtelijke StructuurVisie. De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het buitengebied rond de gemeente 's-Hertogenbosch wordt gekenmerkt door grotere aaneengesloten groene gebieden, die zeer divers van karakter zijn. Centraal in de Landschapsvisie staat het behoud en het ontwikkelen van deze grote groene gebieden waarbij de diversiteit van de gebieden leidend is. In de visie wordt daartoe een landschappelijk raamwerk voorgesteld dat bestaat uit een samenhangend patroon van grootschalige natuur- en bosgebieden: de Bossche Buitens met elk een eigen karakteristiek, die middels verbindingzones met elkaar in verband gebracht worden: de zogenaamde "Lange Lijnen".

De Hoef is onderdeel van een droge, Lange Lijn. Behalve als leefgebied voor minder kritische doelsoorten fungeert het als een verbinding tussen het centrum van 's-Hertogenbosch, via de toekomstige ecologische zone langs de Zuid-Willemsvaart naar het Bossche buiten "Hooge Heide". De Lange Lijn die vanaf het spoor richting het duinengebied van Rosmalen loopt, heeft tevens een functie als recreatieve uitvalsroute. Voor De Hoef wordt als doelstelling geformuleerd de verbetering van de continuïteit van de droge lange lijn. In de Landschapsvisie wordt De Hoef benoemd als stedelijk groen.

*In onderhavig uitwerkingsplan zijn in aansluiting op het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' de landschaps-engroenelementen bestemd op de verbeelding. Zo hebben de geplande groenstructuren een groenbestemming gekregen, zodat deze in de toekomst gewaarborgd blijven..*

## **Bomenbeleidsplan**

Het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch, is door de raad vastgesteld op 26 januari 2010 en van kracht per 1 september 2010. In het Bomenbeleidsplan worden de belangrijkste bomen van de stad ingedeeld in drie categorieën: monumentale bomen, structuurbomen en sfeerbomen.

In het plangebied van dit uitwerkingsplan komen geen monumentale bomen en geen structuurbomen voor. Op basis van het verkavelingsplan is een bomeneffectanalyse gemaakt voor de bomen in De Hoef Zuid. Hierin zijn alle bestaande bomen in beeld gebracht. De bomeneffectanalyse is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting. De conclusie is opgenomen in paragraaf 4.2.6.

*In het uitwerkingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bomen binnen alle bestemmingen zijn toegestaan.*

## **Archeologiebeleid**

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is op 15 juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn (al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket). Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.

*Een uitwerking van het archeologiebeleid voor het uitwerkingsplan is opgenomen in paragraaf 5.10.*

## **Welstandsbeleid**

In het uitwerkingsplan De Hoef Zuid worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van welstand.

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vastgesteld. Voor het gebied De Hoef Zuid geldt het beeldkwaliteitplan 'De Hoef'. Dit beeldkwaliteitplan is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Het verkavelingsplan voor De Hoef Zuid wijkt echter af van dit beeldkwaliteitplan. Om de ontwikkeling te realiseren wordt het beeldkwaliteitplan aangepast en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2013.

*De uitwerking van plannen voor De Hoef Zuid dient te voldoen aan de welstandscriteria van het aangepaste beeldkwaliteitplan De Hoef.*

## **Waterplan**

Het doel van het Waterplan "Waterstad 's-Hertogenbosch" (14 juli 2009) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in en om 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen. Het Waterplan betreft een koepelplan voor alle waterzaken. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater, als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Het Waterplan omvat het gemeenschappelijk beleid van gemeente en de waterschappen. Dit gemeenschappelijke beleid moet leiden tot een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem in de Groene Delta. De bijdrage aan energiebesparing vanuit het watersysteem zijn verkend met het oog op de doelstelling om in 2050 als stad klimaatneutraal te zijn. Ambities zijn hierbij verwoord naar beleid op hoofdlijnen. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGrp) is het beleid ten aanzien van afvalwater, regenwater en grondwater verder uitgewerkt.

Het waterplan bevat een uitvoeringsprogramma met concrete projecten. Dit uitvoeringsprogramma is aan de hand van de volgende tien speerpunten samengesteld:

- per deelgebied een visie op het watersysteem (waterstructuurplan);
- gebruik beleidsruimte nieuwe wetgeving en geef helderheid in taken partijen (NBW);
- klimaatsadaptieve stadsontwikkeling;
- water maakt 's-Hertogenbosch mooi;
- visie op de ondergrond;
- actieve participatie in regionale ontwikkelingen;
- benutten van kansen in het watersysteem voor de energieneutrale stad;
- uitvoeren van maatregelen uit het Stroomgebiedbeheerplan;
- uitvoeren overige maatregelen uit de waterprogramma's van het gebiedsproces;
- werken aan water in West (de schop in de grond).

*In hoofdstuk 6 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied genoemd.*

## **Woonbeleid**

De ambitie voor het woonbeleid van 's-Hertogenbosch is opgenomen in de Nota Wonen 2012 die is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2012: het creëren van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus zodat mensen naar tevredenheid in onze stad kunnen wonen en leven. Er wordt gestreefd naar een stad waar voldoende, betaalbare en passende woningen zijn en voldoende keuzemogelijkheden in gevarieerde en sterke buurten waarin mensen zich thuis kunnen voelen.

Deze ambitie is in de Nota Wonen 2012 uitgewerkt in vier speerpunten van beleid: voldoende woningen, betaalbaar wonen, passend wonen, in sterke en vitale buurten.

De Nota Wonen 2012 laat duidelijk de veranderingen in de woningmarkt zien die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Over de volle breedte is te zien dat de woningmarkt en de woningbouw een moeilijke periode doormaken. De Nota gaat dan ook uit van een nieuwe realiteit in de woningmarkt, waarbij er van uit wordt gegaan dat de komende periode gekenmerkt wordt door een lagere woningproductie. Vanuit deze veranderende context op de woningmarkt en de veranderende gemeentelijke positie en sturingsmogelijkheden, is het woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd in de Nota Wonen 2012.

Ondanks deze problemen op de woningmarkt zijn in de Nota Wonen 2012 ambities opgenomen voor de woningproductie. 's-Hertogenbosch is namelijk een aantrekkelijke gemeente om in te wonen; dat blijkt uit de Atlas Nederlandse steden. De gemeente wil deze positie behouden, want wonen is een essentieel goed. Uit de laatste bevolkingsprognose van de provincie blijkt bovendien dat het inwonertal van 's-Hertogenbosch ook de komende decennia blijft groeien; daarvoor zijn nieuwe woningen nodig. Tevens heeft 's-Hertogenbosch op het gebied van de woningbouw een regionale taakstelling. Woningproductie is van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt, maar is tevens een economische en werkgelegenheidsfactor van betekenis.

Belangrijkste uitgangspunt in de Nota Wonen is dat de problemen op de woningmarkt alleen gezamenlijk kunnen worden aangepakt; samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad.

Om de ambitie met betrekking tot de woningproductie in deze moeilijke marktsituatie te kunnen realiseren, neemt de gemeente een positieve en proactieve houding in ten opzichte van (kansrijke) initiatieven op het gebied van woningbouw. Dit gebeurt door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden en meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling. Dus meer aandacht voor de markt van vraag en aanbod, omdat het juist meebewegen met de dynamiek van de markt perspectief kan bieden. Het is dan van belang dat marktpartijen met creatieve en realistische oplossingen komen om de lokale woningmarkt vooruit te helpen.

De beleidsinzet van de gemeente m.b.t. woningbouw is dan als volgt:

- voorzien in de toekomstige woningbehoefte door te streven naar de realisatie van gemiddeld 700 (met een bandbreedte van 500 tot 800) nieuwe woningen per jaar in de periode tot 2030;
- voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbaar wonen voor specifieke doelgroepen door minimaal

25% van de nieuwbouw in het sociale segment (huur en koop) te realiseren. Dit percentage kan per woningbouwlocatie verschillen, van maatwerk kan sprake zijn;

- het vergroten van de woningdifferentiatie en -variatie in buurten en wijken, waardoor enerzijds het soms eenzijdige woningaanbod in buurten wordt doorbroken en anderzijds de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten worden vergroot;
- het innemen van een positieve en proactieve houding ten opzichte van (kansrijke) initiatieven, door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden, meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling;
- woonconsumenten meer mogelijkheden geven om hun woonwensen te realiseren door middel van onder andere (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

*De ontwikkeling van De Hoef Zuid past binnen de ambities van de Nota Wonen 2012.*

## **Nota Parkeernormen**

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de nota Parkeernormen, dat is vastgesteld d.d. 9 december 2003. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw.

*In het uitwerkingsplan is het beleid uit de Nota Parkeernormen indirect vertaald. In het uitwerkingsplan zijn regels gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij worden de normen van de Nota Parkeernormen gehanteerd.*

## **Prostitutiebeleid**

In hoofdstuk 3 van de A.P.V. is het gemeentelijk prostitutiebeleid verwoord, voor zover dat in het kader van de algemene plaatselijke verordening van toepassing is. De ontwikkeling betreft een woongebied, waarin de vestiging van een seksinrichting niet gewenst is.

*In de regels van het uitwerkingsplan is de vestiging van een seksinrichting uitgesloten. In combinatie met artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het niet toegestaan de gronden in het bestemmingsplan te gebruiken voor een seksinrichting.*

## **Energie- en Klimaatbeleid**

De gemeenteraad streeft met haar Energie- en Klimaatprogramma 2008-2015 naar een klimaatneutrale gemeente: een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2020, een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2035 en een klimaatneutrale stad in 2050. Op korte termijn betekent dit minimaal een energiebesparing van 25-75 procent voor nieuwe woningen en bedrijven en klimaatneutrale nieuwbouw waar mogelijk.

Belangrijke uitgangspunten voor de uitvoering van het Energie- en Klimaatprogramma zijn samenwerking, duurzame energieproductie en integrale aanpak. Energieverbruik staat in relatie met alle beleidsvelden. Zo bepalen de locaties van voorzieningen de vervoerskeuze en het daarmee samenhangende energieverbruik. De ligging van gebouwen/gebieden bepaalt de mogelijkheden voor opwekking en uitwisseling van duurzaam opgewekte energie.

## **Nota Grondbeleid**

In de Nota Grondbeleid 2005 (februari 2005) stelt de Raad primair de kaders vast voor het door het college te voeren grondbeleid. Grondbeleid wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch gezien als het beleid dat, ten behoeve van de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, streeft naar het creëren van ruimte voor wonen, werken, winkelen en recreëren in zowel uitleggebieden als bestaand stedelijk gebied, door het oppakken of ondersteunen van concrete ontwikkelinitiatieven.

In de Nota Grondbeleid zijn vastgelegd: de kaders voor actief en passief grondbeleid, het prijsbeleid, de financiële grondslagen, het risicomanagement en de mate waarin voorzieningen worden opgenomen in de grondexploitatie. De keuze van de vorm van grondbeleid (actief, passief, PPS of bouwclaimmodel) wordt in het hoofdstuk 'Economische uitvoerbaarheid' vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

### **Bestemmingsplan**

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' vastgesteld. In dit bestemmingsplan, het moederplan, is het zuidelijk gedeelte van De Hoef, nabij de Sportlaan, bestemd als 'Wonen - Uit te werken - 1'. Voor deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgesteld waaraan het onderhavig uitwerkingsplan moet voldoen.





# Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

## 4.1 De Hoef Zuid als onderdeel van De Hoef

Het plangebied De Hoef Zuid maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt De Hoef ten westen van de Deken van Roestellaan.

De Hoef is een nieuwe woonbuurt van ongeveer 250 woningen. Het ligt op een voormalig voetbalterrein ten zuiden van station Rosmalen en ten noorden van de woonwijk Molenhoek. De buurt is bereikbaar via de Deken van Roestellaan en de Sportlaan. In De Hoef worden zowel appartementen als grondgebonden woningen gerealiseerd rondom een nieuwe parkstrook in het midden van de wijk. De grondgebonden woningen liggen ten zuiden van het park (tussen het zwembad en de tennisbanen) als overgang naar de woonwijk Molenhoek. In het noordelijk deel van De Hoef zijn het ouderencentrum De Annenborch en het appartementencomplex het Hofgebouw reeds gerealiseerd. Ten westen van het Hofgebouw is nog ruimte voor twee nieuwe wooncomplexen tussen de bestaande houtwallen. Deze bestaan uit appartementen of een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Direct ten zuiden van station Rosmalen is een gebouw voorzien voor medische en/of maatschappelijke doeleinden.



*Afbeelding 4.1 Hofgebouw*

Een meerwaarde van het wonen in De Hoef is de mogelijkheid (op termijn) gebruik te kunnen maken van de zorgvoorzieningen van De Annenborch. Verwacht wordt dat De Hoef mede daardoor een aantrekkelijke woonbuurt kan worden voor ouderen. De Hoef is echter bestemd voor een brede doelgroep.

Beeldbepalend voor De Hoef is het openbare groen dat in de buurt wordt gerealiseerd. Het centrale ontwerpthema voor de nieuwe woonbuurt De Hoef is dan ook "Wonen in het groen". Op de voormalige sportvelden liggen bestaande houtsingels die zoveel mogelijk worden ingepast. Centraal in de buurt ligt een brede parkstrook die onderdeel vormt van een recreatieve verbinding tussen het duinengebied van Rosmalen en de nieuwe Zuid-Willemsvaart (droge lange lijn uit de Landschapvisie 's-Hertogenbosch).



Afbeelding 4.2 Stedenbouwkundig concept De Hoef

Het park is zowel een uitlooptgebied voor de nieuwe bewoners als voor de mensen uit de buurt. Het krijgt een informele landschappelijke inrichting met gras, bomen en wandel- en fietspaden. Behalve een recreatieve functie heeft het park ook een waterbergingsfunctie. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en hiernaar toe afgevoerd.

De wijk wordt nog groener gemaakt door vanuit de centrale parkstrook het groen de woonwijk in te trekken. De hoofdontsluiting van De Hoef wordt aan de buitenranden gelegd en daarmee niet aan het park met zijn uitlopers. Hierdoor is het mogelijk om de woningen en de kavels direct aan het groen te situeren, zodat ze hiervan optimaal kunnen profiteren.

## 4.2 Verkavelingsplan De Hoef Zuid

### 4.2.1 Opbouw

Het creëren van een groene wijk is het uitgangspunt voor het plan De Hoef Zuid. Het aanwezige park is in het plangebied getrokken, waardoor er drie erven in het groen ontstaan. De parkstroken tussen de erven zijn in het verlengde gelegd van de straten in de aangrenzende wijk De Molenhoek, namelijk de Lodeizenstraat en de Van der Leeuwstraat. Hierdoor sluit het plan natuurlijk aan op zijn omgeving en is er vanuit de aangrenzende woonwijk contact met het groen in De Hoef. In de parkstroken kan worden gespeeld, gewandeld en er staan nieuwe bomen. Daarnaast wordt in de woonstraten veel nieuw groen gerealiseerd.

De woningen liggen aan de randen van de erven en worden ontsloten via een straat in het midden van het erf. De woningen op de kopse kanten van de erven (noordzijde) sluiten aan op het park en haar bebouwing (Annenborch en Hofgebouw) terwijl de overige woningen aansluiten op de omliggende wijken. Dit betekent een meer stedelijke bebouwing aan het park en bebouwing met een meer dorpse uitstraling in de rest van de wijk.

Het woongebied De Hoef Zuid krijgt een eigen ontsluiting. De hoofdontsluiting is een 'lus' aan de Sportlaan. Vanuit deze weg zijn de straten van de erven bereikbaar.



Afbeelding 4.3 Verkavelingsplan De Hoef Zuid

#### 4.2.2 Woningen

Het verkavelingsplan gaat uit van 78 woningen. Dit aantal is gebaseerd op een bepaalde verhouding in (54) aaneengebouwde woningen ofwel rijwoningen en (24) halfvrijstaande woningen. Omdat in onderhavig uitwerkingsplan flexibiliteit wordt geboden in woningtypen, is het woningaantal van 78 niet definitief. Indien er meer vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden gebouwd in plaats van rijwoningen neemt het woningaantal af en bij het realiseren van rijwoningen in plaats van de voorgestelde halfvrijstaande woningen zal het aantal woningen toenemen. In dit uitwerkingsplan is daarom een hoger maximaal aantal woningen geregeld, namelijk 95 woningen. Om flexibiliteit te bieden is het woningtype in het uitwerkingsplan nog niet vastgelegd. Wel is vastgelegd dat alle woningen grondgebonden dienen te zijn. Dit betekent dat vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen tot de mogelijkheden behoren. Het verkavelingsplan bevat vooralsnog alleen halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen.

De woningen zijn vrijwel allemaal gelegen aan het centrale park dan wel aan parkstroken die hiermee in verbinding staan. Zo liggen de woningen in het noorden van het plangebied, de zogenaamde "parkwoningen", direct aan het centrale park. De overige woningen liggen grotendeels aan de twee parkstroken of oriënteren zich op de groene ingerichte straten. In de erven is gekozen voor een asymmetrische opbouw van de bebouwing, waarbij in de woonstraten en in de parkstroken aan één kant de voorzijde en aan de andere kant de achterzijde van de woningen ligt. Dit principe wordt in de parkstroken ondersteund met erfafscheidingen in de vorm van een bouwkundige rand aan de voorzijde en een natuurlijke groene rand aan de achterzijde. Door dit contrast ontstaat een levendig beeld in de parkstroken. De natuurlijke rand is gloeiend en groen van karakter. Ze bestaat uit natuurlijke elementen, zoals beplantingen en hekwerken die begroeid zijn. In de woonstraten worden de erfafscheidingen aan de achterzijde hoogwaardig en duurzaam ontworpen met bouwkundige elementen zoals hoge gemetselde tuinmuren. Achter de tuinmuren zijn de tuinbergingen gepositioneerd waardoor deze aan het zicht van de openbare ruimte worden onttrokken.

### 4.2.3 Verkeer

Het plan De Hoef Zuid is qua infrastructuur opgebouwd uit twee routes, namelijk die van de erven en die van de singel. De singel vormt de hoofdontsluiting van het plangebied en vanuit deze singel zijn de straten bereikbaar van de erven. Op de Sportlaan zijn twee koppelingen met de singel waarvan er één zuidoost en één zuidwest ligt. Dit zijn de hoofdentrees van het plangebied. De singel ligt achter de bestaande watergang en bomen langs de Sportlaan.

Het westelijk gelegen erf wordt ontsloten door een straat die uitmondt in een open zone waar de gedraaid kan worden om weer terug te rijden. Ditzelfde principe is van toepassing op het middelste erf. De kopse kanten van de erven zijn zo ingericht dat een vrachtauto hier kan draaien en keren. Het oostelijk gelegen erf bezit een straat in een lusvorm.

Het gehele erf is gematerialiseerd in een uniform materiaal, waarbij er geen trottoirs zijn gedefinieerd. Om een zo groen mogelijke straat te realiseren wordt er zo min mogelijk verharding toegepast. De straat varieert van 3 meter breed tot 4,5 meter breed, zodat op specifieke plekken een auto en vuilniswagen elkaar kunnen passeren. De straat wordt intiemer door deze te laten meanderen en hier het groen aan te koppelen.



Afbeelding 4.4 Erf: één soort verharding

Overall op het erf kan gefietst en gewandeld worden. Er zijn geen aparte zones voor aangeduid. In de twee parkstroken tussen de erven liggen informele wandelpaden om zo diverse wandelroutes door het gebied te creëren. Aan weerszijden van het plangebied liggen fietspaden: ter hoogte van het zwembad ligt een fietspad die de Sportlaan verbindt met de doorgaande fietsroute ten zuiden van het spoor, ter hoogte van de tennisbaan vormt het fietspad een verbinding tussen de Sportlaan en de Deken van Roestellaan.

### 4.2.4 Parkeren

Parkeren vindt op twee manieren plaats: parkeren op het eigen terrein (kavel) en parkeren op het openbaar terrein. Het parkeren is zodanig ontworpen dat het zoveel mogelijk opgaat in het groen. Parkeren vindt plaats tussen de bomen en ze wordt omzoomd door hagen en beplanting. Het parkeren op het erf vindt grotendeels plaats op de koppen van de erven waarbij de individuele parkeervakken subtiel zijn aangeduid. Daarnaast kan er op enkele plekken langs de straten worden geparkeerd. Parkeren aan de singel vindt plaats in clusters, waartussen hagen en bomen staan. De ondergrond kan op een groene manier worden ingericht, zoals verhard gras, om zo het parkeren op te laten gaan in het groen. Het parkeren op de kavel wordt door erfafscheidingen en groenstructuren zoveel mogelijk uit het zicht opgelost.



Afbeelding 4.5 Parkeren tussen bomen

De parkeernorm die geldt voor de ontwikkeling van De Hoef Zuid is de parkeernormen voor woningen in "nieuwe uitleggebieden".

Hiervoor gelden voor een eengezinswoning (vanaf circa 80 m<sup>2</sup>) de volgende normen:

- sociale sector 1,5
- middeldure sector 1,8
- dure sector 1,9

De parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. De maximale parkeerbehoefte voor bezoekers bestaat uit 0,3 parkeerplaats per woning. Daarom moet altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied worden gerealiseerd.

De omgevingsvergunning voor de woningen wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen. In het uitwerkingsplan is geregeld dat voorzien moet worden in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Afwijking hiervan is mogelijk indien op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Dat is hier het geval door aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aangetoond dient wel te worden dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het verkavelingsplan gaat uit van 78 dure woningen. Voor 78 dure woningen zijn 148 parkeerplaatsen nodig, waarvan 23 voor bezoekers. Een deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op eigen terrein. De zogenaamde "parkwoningen" (woningen gelegen aan de groene parkzone ten noorden van het uitwerkingsplan) krijgen één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de rij woningen aan de oostzijde van het plan krijgen één parkeerplaats op eigen terrein, evenals de eindwoningen van rijen aaneengebouwde woningen. Het gaat om 36 woningen met één parkeerplaats op eigen terrein.

Op sommige percelen zijn twee parkeerplekken opgenomen voor een garage. Dit geldt voor de halfvrijstaande woningen. De Nota Parkeernormen telt deze parkeeroplossing, een garage met lange/brede oprit (voor twee auto's) waarbij theoretisch drie parkeerplaatsen mogelijk zijn, als 1,5 parkeerplaats mee bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Het gaat om 20 percelen, en daarmee vanuit de berekening om 30 parkeerplaatsen.

Als deze parkeerplekken op eigen terrein van het totaal worden gehaald, zijn er nog 82 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. In het verkavelingsplan zijn 95 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ingetekend. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernormen.

#### 4.2.5 Groenstructuur

De parkstroken tussen de erven bestaan uit glooiende grasvlakten met bomen en beplanting. Hoge heesters vormen de randen van de tuinen die aan de parkstroken liggen. Het park biedt interessante ruimtes en volop speelmogelijkheden. Het heeft tevens een functie voor de waterberging.



*Afbeelding 4.6 Grashellingen zorgen voor ruimte en speelmogelijkheden*

Om de gehele parkeerzone van de singel wordt beplanting aangebracht waardoor ook hier groen prominent aanwezig is en de auto wordt geminimaliseerd in het beeld.

Het groen in de erven langs de straten vormt een belangrijk element. Er wordt een tuinmuur geplaatst die zowel privacy geeft als drager werkt voor klimplanten. Vervolgens worden er dots van hoge heesters toegepast. Deze zorgen voor een groen perspectief. Lage beplanting met kleine bomen (of boomstruiken) waar je onderdoorkijkt zorgen voor een groen beeld, maar ook voor ruimte.



*Afbeelding 4.7 Ruimtelijk groen met begroeide achterwand*

Langs de voortuinen die aan de straat liggen, liggen groenstroken, waarbinnen op enkele plekken kan worden geparkeerd. Rond het parkeren worden vele meerstammige bomen met een lage onderbegroeiing toegepast. In het gedeelte zonder parkeren ligt er gras met bomen.

Verder is er het principe dat ieder huis een eigen boom bezit. Dit is de huisboom die het groene karakter van het plan versterkt.



#### 4.2.6 Bomen

Uitgangspunt voor De Hoef Zuid is het maken van een groene wijk. Daarom is er onderzoek uitgevoerd naar het bestaande groen. De kwaliteit van het groen is bepaald zodat duidelijk wordt welke bomen behouden kunnen blijven in die nieuwe situatie.

Daarbij is geconcludeerd dat het huidige bomenbestand niet de optimale kenmerken heeft die het op grote schaal hergebruiken van het bomenbestand toelaten. Veel bomen staan in bosverband en zijn niet als individuele boom te handhaven. Door de benodigde maaiveldophoging is het behouden van bestaande bomen eveneens slecht mogelijk. Het nieuw aanplanten van het groen levert op deze locatie het beste resultaat. Andere of aanvullende redenen voor het kappen van bomen zijn:

- bomen staan in of te dicht bij een te bebouwen of te bestraten oppervlak;
- sloten moeten worden opgeschoond, waarbij groen moet worden verwijderd om dit mogelijk te maken;
- het handhaven van sommige bomen maakt het uitgroeien van andere (waardevollere) bomen onmogelijk;
- bomen gaan in de gewijzigde situatie zodanig veel meer wind vangen dan in de oude situatie, dat de kans op omwaaien onaanvaardbaar groot wordt;
- bomen zijn het behouden niet waard door de groeivorm, soort, conditie, grootte.

Dit wil niet zeggen dat er geen enkele boom ingepast kan worden. Dit is voor een aantal bomen en boomgroepen al duidelijk. Andere locaties worden tijdens de aanleg onderzocht.

*Verplanten* Het verplanten van bomen uit het plangebied is slecht mogelijk. De bomen staan in bosverband. De investering van het verplanten zou te weinig groene kwaliteit opleveren ten opzichte van het resultaat. Daarom heeft het investeren in nieuw groen hier de voorkeur.

*Behouden van bomen* Het is altijd al de bedoeling geweest de houtsingels van het voormalige sportpark rond het plangebied zo veel mogelijk te benutten. Binnen deze structuren worden, waar dit zinvol is, bomen behouden om de wijk bij aanvang al een groene uitstraling te geven. De bomen langs de Sportlaan zullen op twee na behouden blijven. De inritten zijn zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk waardevolle bomen voor moeten wijken. De houtsingel die achter de sloot langs de Sportlaan ligt, zal worden afgezet. Hier komen parkeerplaatsen en wordt het terrein opgehoogd. Een deel van de beplanting zal weer opnieuw kunnen uitlopen en een deel wordt opnieuw ingeplant. Er komt hier dus een nieuwe houtsingel terug.

De houtsingel langs de tennisvelden ten oosten van het pad blijft staan. De eiken ten westen van het pad worden verwijderd. Hier is onvoldoende ruimte beschikbaar om deze te laten staan. Deze bomen zouden hier overlast gaan geven voor de woningen die er erg dicht op komen te staan. Ook komen hier nutsvoorzieningen ondergronds.

De bomen die in de zone staan waar het fietspad langs het zwembad loopt, moeten hiervoor grotendeels worden gekapt, omdat voor de aanleg een cunet moet worden gegraven. Wel wordt het fietspad voorzien van een 3 meter brede groenstrook aan weerszijden. Hierin worden, waar dit mogelijk is, bomen behouden. Op dit moment is het nog niet duidelijk welke bomen veilig kunnen blijven staan. Wortelonderzoek bij aanleg van het fietspad moet dit uitwijzen.

Van de bomen die binnen het te ontwikkelen woongebied staan, zijn er slechts enkele losse en enkele boomgroepen te behouden. Twee bomen staan in uit te geven percelen. Hiervoor wordt geprobeerd een goede oplossing te vinden waarbij behoud van de bomen het doel is. Dit mag echter niet tot grote nadelen leiden voor de toekomstige bewoners.

Langs de noordzijde van het plangebied op de overgang naar de centrale groene as kunnen enkele boomgroepen behouden blijven. Ook in de zuidoosthoek is een kleine boomgroep in te passen.

*Compenseren* Volgens het bomenbeleid wordt voor elke kapvergunningplichtige boom een boom teruggeplant. Dit gebeurt in het plangebied of in de directe omgeving. De overige (kleinere) bomen worden gecompenseerd door ook in het nieuwe ontwerp groepen bosplantsoen of heesters aan te brengen. Omdat ook in de nieuwe situatie veel groen in de Hoef komt zijn er ruimschoots mogelijkheden om te compenseren.

Het compensatieprincipe in De Hoef Zuid is daarmee samen te vatten als:

- kapvergunningplichtige boom verwijderen -> boom terug planten (maximaal 81, minus de bomen die toch behouden kunnen worden);
- bosplantsoen (inclusief kleine bomen) verwijderen -> bosplantsoen / heesters terug planten – circa 8.000 m<sup>2</sup>.

Concreet betekent dit voor het plangebied:

1. nieuw bosplantsoen langs de Sportlaan tussen de nieuwe parkeerplaatsen en de sloot, en tussen de parkeerplaatsen onderling;
2. groen aan weerszijden van het fietspad ten westen van het zwembad, waaronder nieuw bosplantsoen of heesters;
3. solitaire bomen en bosplantsoenvakken of heesters in de twee parkstroken;
4. solitaire bomen en bosplantsoenvakken of heesters in het centrale park;
5. bomen in de woonstraten.



# Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten en waarden

## 5.1 Algemeen

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

Het voorliggende plan betreft de uitwerking van het geldende bestemmingsplan 'De Hoef e.o', ook wel "moederplan" genoemd. Het moederplan regelt juridisch-planologisch mogelijkheden voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In het bestemmingsplan zijn twee uitwerkingsgebieden opgenomen, waaronder het woongebied aan de zuidzijde van het plan. Voorliggend plan betreft de uitwerking van het zuidelijke woongebied, namelijk de woningbouwblokken 6 t/m 13. Er worden in dit uitwerkingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan die welke het vigerende "moederplan" reeds toelaat.

## 5.2 Geluid

Het plangebied van het moederplan, bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk met weinig verkeer. De wijk heeft op verschillende plaatsen geluidsinvloeden van de spoorweg 's-Hertogenbosch – Nijmegen, van de ontsluitingsweg Deken van Roestellaan en van het nabij gelegen zwembad Kwekkelstijn, de speeltuin 't Kwekkeltje en de tennisvereniging Rosmalen.

Het uitwerkingsplan bestaat uit de bouwblokken 6 t/m 13. Deze bouwblokken liggen voor wat betreft het wegverkeer binnen de geluidsonderzoekszone van de Deken van Roestellaan. De bouwblokken 7, 8, 11, 12 en 13 liggen tevens ook binnen de geluidsonderzoekszone van de T.M. Kortenhorstlaan. Bouwblok 6 ligt binnen de geluidsonderzoekszone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen (traject 740). De bouwblokken 7 t/m 13 kunnen voor wat betreft het spoorweglawaai buiten beschouwing worden gelaten, aangezien deze buiten de geluidsonderzoekszone van dit spoortraject zijn gelegen.

Daarnaast heeft de aanleg van een nieuwe woonwijk consequenties voor de bestaande woningen in de omgeving, onder meer vanwege een te verwachte toename aan verkeer.



Afbeelding 5.1 Overzicht plangebied uitwerkingsplan betreft bouwblokken 6 t/m 13

## Wegverkeer

Uit onderzoek naar het wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai bestemmingsplan De Hoef te Rosmalen, 20090207-13, Cauberg-Huygen, 11 januari 2010) is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ten gevolge van het wegverkeer op de Deken van Roestellaan en de T.M. Kortenhorstlaan, op de gevels van de woningen in de diverse bouwblokken (6 t/m 13) niet wordt overschreden. Door de Wet geluidhinder worden ten aanzien van deze geluidsbronnen (wegverkeer) geen restricties gesteld bij de realisatie van woningen ter plaatse van de bouwblokken 6 t/m 13.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldt voor een woonerf en een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur geen geluidsonderzoekzone en valt daarmee buiten de (eisen van de) Wet geluidshinder. Dit is het geval voor de Sportlaan. Echter is deze weg in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" wel onderzocht. Hieruit blijkt dat de maximaal optredende geluidsbelastingen ten gevolge van het verkeer over de Sportlaan 50 dB bedraagt ter plaatse van de zuidzijde van bouwblok 9, dus 2 dB boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (die wettelijk gezien voor 30 km/h wegen niet geldt). Ter plaatse van de zuidgevels van de bouwblokken 11 en 12 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 1 dB, want de berekende geluidsbelasting bedraagt op deze gevels 49 dB. Op de overige gevels van de bouwblokken 6 t/m 13 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Ondanks de minimale overschrijding wordt het vereist binnenniveau van 33 dB binnen de woningen ruimschoots gehaald, omdat het Bouwbesluit een minimale geluidsisolatie waarde voor woningen eist van 20 dB. De bouw van woningen binnen deze bouwblokken is derhalve aanvaardbaar.

## **Spoorwegverkeer**

Uit onderzoek (Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai bestemmingsplan De Hoef te Rosmalen, 20090207-13, Cauberg-Huygen, 11 januari 2010) is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van het rielverkeer op het spoor 's-Hertogenbosch – Nijmegen (traject 740) op de gevels van de geluidsgevoelige bestemmingen van de bouwblokken 6 t/m 13 niet wordt overschreden. Door de Wet geluidhinder worden ten aanzien van deze geluidsbron (railverkeer) geen restricties gesteld bij de realisatie van woningen ter plaatse van de bouwblokken 6 t/m 13.

## **Industrielawaai**

In de directe omgeving van het plangebied zijn tennisbanen, een buitenzwembad en een speeltuin aanwezig. Vanwege de invloed van het geluid van deze inrichtingen op de toekomstige woningen is een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek bestemming 'De Hoef' geluidemissie zwembad Kwekelstijn en tennisvereniging Rosmalen, 20090207-11, Cauberg-Huygen, 29 september 2009) uitgevoerd bij het opstellen van het moederplan 'De Hoef e.o.' Hierin werd geconcludeerd dat het tennispark kan voldoen aan de geluidsvoorschriften die in het Activiteitenbesluit worden gesteld. Hiervoor dienen wel maatregelen getroffen te worden, bijvoorbeeld in de vorm van een voorziening zoals een afscherming tussen het tennispark en de nabij gelegen grondgebonden woningen. Maatregelen zijn nodig om de belangen van het tennispark niet te schaden (zodat het tennispark kan blijven voldoen aan de geldende geluidsnormen) en om hinder nabij de te bouwen woningen te voorkomen.

Er heeft een nader onderzoek naar maatregelen plaatsgevonden in een aanvullend akoestisch onderzoek voor het uitwerkingsplan (Akoestisch onderzoek uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' te Rosmalen Varianten afscherming geluidemissie tennisvereniging Rosmalen, 20090207-16 Cauberg-Huygen, 14 oktober 2013). Er zijn drie varianten onderzocht. Gekozen is voor de milieutechnische beste variant: het plaatsen van een 4,1 meter hoog scherm op de westelijke erfgrens van het tennispark. Hiermee wordt overal voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, te weten etmaalwaarde van 50 dB(A). In deze variant wordt op veel plekken zelfs voldaan aan de streefnorm van gemeente 's-Hertogenbosch, die nog 5 dB(A) strenger is dan de norm die wordt gehanteerd in het Activiteitenbesluit, te weten 45 dB(A) (etmaalwaarde). Op de oostgevels van de meest nabijgelegen woningen wordt op de begane grond hieraan voldaan en op de eerste verdieping aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Bovendien wordt ter plaatse van de tweedelijnsbebouwing voldaan aan de gemeentelijke streefnorm.

Uit het onderzoek bij het moederplan blijkt dat zwembad Kwekelstijn, evenals het tennispark, kan voldoen aan de geluidseisen. Hierbij moet worden opgemerkt dat op basis van het Activiteitenbesluit het geluid van het buitenterrein van een sport- of recreatieinrichting niet hoeft te worden meegenomen bij de beoordeling van de geluidsbelasting van een inrichting. Bij het zwembad Kwekelstijn gaat het dan met name om het stemgeluid van bezoekers op het open terrein bij het buitenbad. De wetgever heeft er bewust voor gekozen om deze vorm van geluid niet bij de beoordeling te betrekken, voor zover toetsing aan het Activiteitenbesluit betreft. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient wel een afweging gemaakt worden over deze geluidsbelasting als gevolg van de bezoekers. Echter, dit is niet van belang voor de bouwblokken 6 t/m 13 binnen dit uitwerkingsplan.

De speeltuin 't Kwekkeltje wordt niet gezien als inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer. Wel geldt hier dezelfde afweging in het kader van goede ruimtelijke ordening als bij het zwembad. Aangezien geluidsuitstraling vanuit de speeltuin minder is dan vanuit het buitenterrein van het zwembad wordt het zwembad als maatgevend gezien voor de beoordeling. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de speeltuin niet relevant is voor de bouwblokken 6 t/m 13 en hinder daarvan niet te verwachten is voor dit uitwerkingsplan.

## **Consequenties voor bestaande woningen**

De aanleg van een nieuwe woonwijk zal meer verkeer met zich meebrengen. Om inzichtelijk te krijgen wat de toename is van de geluidsbelasting als gevolg van deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek (Vaststelling akoestische consequenties bestaande woningen ten zuiden van de Sportlaan ten bevolge van de realisatie van bestemmingsplan 'de Hoef' te Rosmalen, 20090207-12, Cauberg-Huygen, 29 september 2009) uitgevoerd. De Sportlaan ten zuiden van het uitwerkingsplan en de toekomstige wegen binnen het uitwerkingsplan zijn of zullen worden ingericht als een 30 km/uur-weg. Rondom dergelijke wegen is conform de Wet geluidhinder geen zone gesitueerd, waardoor toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder achterwege kan blijven.

Echter, om inzicht te krijgen in de toename van de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen is wel onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de Sportlaan ter plaatse van de bestaande woningen met minimaal 0,9 dB en maximaal 2,3 dB zal toenemen. De hoogste toename vindt plaats bij de woningen tussen de westelijke inrit van het plangebied en de toerit van het bestaande zwembad. De oorzaken zijn enerzijds optredende reflecties en anderzijds een toename van het verkeer. De maximale geluidsbelasting op de kopgevel voor realisering van het plan is 55 dB en zal in de toekomstige situatie maximaal 57 dB bedragen. Een toename van 2 dB zal in de beleving akoestisch nauwelijks waarneembaar zijn.

De toename wordt acceptabel geacht vanwege de relatief lage geluidsbelastingen, het feit dat sanering bij bestaande woningen pas plaats vindt bij een geluidsbelasting van meer dan 63 dB en de kwaliteit van de bestaande gevels. De kwaliteit is zodanig dat de verwachting is dat de geluidbelasting in de woningen niet boven de grenswaarde uitkomt die bij sanering wordt gehanteerd.

## **5.3 Licht**

Het tennispark van tennisvereniging Rosmalen grenst aan het meest oostelijk gelegen bouwblok. De tennisbanen zijn voorzien van lichtmasten die mogelijk lichthinder kunnen veroorzaken. Hiertoe is een lichthinder onderzoek (Bestemmingsplan De Hoef onderzoek lichthinder, 20090207-08, Cauberg-Huygen, 14 april 2009) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de meest nabij gelegen geprojecteerde woningen geen lichthinder te verwachten is. De gemeten waarden (van 1 lux) liggen ver onder de norm (10 lux) voor woongebieden. Daarnaast is de gemeten lichtsterkte lager dan de norm van 10.000 Candela voor woongebieden. Hinder als gevolg van verlichting wordt hiermee niet verwacht.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Bij het nemen van ruimtelijke besluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, moet beoordeeld worden of wordt voldaan aan de eisen die vanuit de luchtkwaliteit gelden. Hierbij wordt getoetst aan de voor bepaalde stoffen vastgestelde grenswaarden (de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving) en wordt beoordeeld of met het ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de luchtkwaliteit zullen verslechteren. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Deze bepalingen en normen zijn afgeleid van diverse Europese regels om de kwaliteit van de lucht te waarborgen en te verbeteren. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De wet voorziet in de mogelijkheid om kleinere projecten die nagenoeg niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, geen afzonderlijke maatregelen hoeven te treffen om aan de grenswaarden te voldoen. Dergelijke projecten dragen "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en daarvoor is een luchtonderzoek ook niet vereist.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken) kan daarbij worden afgewogen.

Volgens de luchtbepalings in de Wet Milieubeheer is de ontwikkeling van De Hoef in zijn totaliteit beperkter dan waarvoor luchtonderzoek noodzakelijk is. Echter om een goede afweging te maken is er wel een luchtonderzoek (Bestemmingsplan De Hoef onderzoek luchtkwaliteit, 20090207-07, Cauberg-Huygen, 9 april 2009) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ook bij een worst-case benadering geen normen en grenswaarden worden overschreden na realisering van het plan. Los van het gegeven dat er geen grenswaarden voor luchtconcentraties worden overschreden, liggen de optredende concentraties in ruime mate onder de daarvoor gestelde grenswaarden. De luchtkwaliteit is er goed te noemen.

## 5.5 Bodem

De buurt is gelegen in een voormalig zandlandschap. Geologisch behoren de gronden tot jongere holocene rivierafzettingen op Pleistoceen zand. Dit pleistocene zand wordt op geringe diepte waargenomen (tussen 40 cm en 120 cm diep).

Bodemkundig noemen we de gronden kalkloze zandgronden. Ze bestaan hoofdzakelijk uit:

- hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit zanddek is 15 cm tot 40 cm dik.
- laarpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand.
- beekeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand en het pleistocene zand beginnend tussen 40 tot 120 cm diep.
- duinvaaggronden met leemarm en zwak lemig fijn zand.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt binnen de zone waarbinnen het plangebied valt, dat de grond zeer licht verontreinigd is met koper, zink, lood, PAK-verbindingen en minerale olie. In het grondwater wordt over het algemeen slechts een licht verhoogd gehalte aan chroom en zink aangetroffen.

Binnen het gehele plangebied van het moederplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend, geotechnisch en hydrologisch (bodem)onderzoek sportpark de Hoef te Rosmalen, CSO adviesbureau Maastricht kenmerk 03.B203.10, d.d. 11 april 2003.
- Nader bodemonderzoek en bepaling civieltechnische kwaliteit zand Sportpark de Hoef te Rosmalen, CSO adviesbureau Maastricht kenmerk 05.B240.10, d.d. 6 februari 2006.
- Evaluatie ontgraving verontreinigde grond, locatie "Stortplaats" de Hoef te Rosmalen, Van Vleuten consult bv., kenmerk CV08478, d.d. 23 september 2008.

De grond binnen nagenoeg het gehele plangebied van het moederplan, bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is schoon. Alleen is in de bovengrond ter plaatse van het vermeende stort is een sterke verontreiniging met zink, een matige verontreiniging met cadmium en lood en een lichte verontreiniging met koper, kwik, nikkel, PAK en minerale olie aangetroffen.

In het grondwater is plaatselijk een lichte verhoging met cadmium, chroom en zink waargenomen.

In het nader onderzoek is de omvang van het stort op basis van zintuiglijke waarnemingen globaal ingekaderd. In 2008 is het stort ontgraven en op basis van uitkeuring van de putbodem en –wanden bepaald dat er geen verontreiniging in de bodem is achtergebleven. De grond met het stortmateriaal is recentelijk afgevoerd.

Het op basis van het vooronderzoek benodigde explosievenonderzoek zal gefaseerd uitgevoerd worden. In januari 2009 is het oostelijk gedeelte van het plangebied van het moederplan onderzocht. Hierbij is een brisantgranaat aangetroffen. Nadat deze onschadelijk was gemaakt kon het terrein worden vrijgegeven.

In verband met het voornemen om binnen het plangebied warmte en koudeopslag (WKO) aan te leggen, heeft tevens een inventarisatie van potentiële bodemverontreinigingen in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij was alleen een chemische wasserij ten zuiden van het gehele plangebied relevant.

Naar aanleiding hiervan is op de zuidelijke grens van het plangebied van het moederplan het grondwater in het eerste watervoerend pakket onderzocht. Hierbij zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Tevens is een studie verricht naar het effect van de WKO op een mogelijk aanwezige verontreiniging. Hieruit blijkt dat de risico's verwaarloosbaar zijn. Daarnaast kan in het geval dat er toch nog beïnvloeding van de verontreiniging plaatsvindt, dit worden geminimaliseerd door aanpassing van het pompregime in de WKO.



Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem. De huidige bodemkwaliteit levert geen onaanvaardbaar risico op voor de gebruikers van de bodem, zowel niet voor de bouwblokken 6 t/m 13, zijnde het plangebied binnen dit uitwerkingsplan als voor het gehele plangebied van het moederplan De Hoef e.o.

## 5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het waarborgen van de veiligheid en de aanwezigheid en toename van risico's als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Voor dit aspect is het gehele plangebied van het "moederplan" beschouwd. In het kader van de externe veiligheid zou het niet reëel zijn (en een vertekend beeld geven) wanneer enkel de invloed (toename aantal personen) zou worden bekeken als gevolg van de realisatie van bouwblokken 6 t/m 13. Vandaar dat de consequenties als gevolg van het gehele plan zijn beschouwd en hieronder worden beschreven.

Zoals gezegd is het beleid voor de externe veiligheid gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants (zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

## Risicovolle activiteiten

In het kader van het gehele plan is bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

In en nabij het plangebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over de weg of het water. Over de spoorlijn die het plangebied aan de noordzijde begrensd vindt (ook in de toekomst) transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vervoerscijfers:

Stofcategorie	Transporten per jaar (prognosecijfers 2007)		
	Blok	Bont	
A	Brandbaar gas	0	700
B2	Toxisch gas	0	200
B3	Zeer toxisch gas	0	0
C3	Zeer brandbare vloeistof	0	1.050
D3	Toxische vloeistof	0	50
D4	Zeer toxische vloeistof	0	50

Bron: 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail d.d. 25 juli 2007

Uit een berekening van het plaatsgebonden risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, uitgevoerd ten behoeve van een andere ruimtelijke ontwikkeling, volgt dat er geen plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar buiten het spoortracé optreedt. Het wettelijk vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden. Vanuit het plaatsgebonden risico is er derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het gehele bestemmingsplan (moederplan).

Het groepsrisico neemt als gevolg van de planologische ontwikkelingen toe. Op basis van de berekeningen met de Prognosecijfers 2007 blijkt dat zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Doordat het groepsrisico toeneemt, dient beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid extra aandacht te krijgen. Tevens dient beoordeeld of extra maatregelen kunnen worden getroffen om het risico te verkleinen. De regionale brandweer heeft hierover advies uitgebracht voor de ontwikkeling van het gehele plan. Uit advies van de brandweer blijkt dat de planvorming rondom het gebied "De Hoef" zorgt voor een substantiële toename van de potentiële hulpvraag bij een calamiteit op het spoor. Door het verhogen van het aantal aanwezige personen, waaronder ook minder zelfredzame personen, stijgt de potentiële hulpvraag tot maatrampp grootte IV. Hierdoor zal interregionale inzet direct noodzakelijk zijn.

De planverhoging brengt een duidelijke verhoging van het risico rondom de spoorzone met zich mee. Het is sterk aan te bevelen een aantal maatregelen ten aanzien van zelfredzaamheid en ter verbetering van de bestrijdbaarheid te nemen. De belangrijkste zijn:

1. Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid
  - a. Risicocommunicatie: Een vroegtijdige en voortdurende aandacht voor risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van de burgers;
  - b. Organiseren bedrijfshulpverlening bij het zorgcentrum;
  - c. Alarmering door WAS-installatie / bijplaatsen WAS-paal;
  - d. Toepassen preventieve maatregelen met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied.
2. Maatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid
  - a. Goede bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied;
  - b. Voldoende bluswatervoorzieningen.

Bovenstaande aanbevelingen worden bij de praktische uitvoer van de plannen en de daarvoor te verlenen vergunning meegenomen.

## 5.7 Kabels, leidingen en radarverstoringsgebied

### Gastransportleiding

Binnen het plangebied ligt een ondergrondse hogedruk gastransportleiding van de Gasunie, met een maximale druk van 40 bar. De leiding loopt parallel aan de Sportlaan richting het spoor waar de leiding verder parallel aan het spoor loopt.



Afbeelding 5.2 Ligging gasleiding (rode stippellijn) uit Risicokaart

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden, dit ter vervanging van de Circulaire voor aardgasleidingen uit 1984. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen met een externe veiligheidcontour is het Bevb van toepassing. De Regeling evb bevat een verplichting om bij aardgasleidingen met druk van 16 tot 40 bar de ligging van de leiding en de bijbehorende belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding vast te leggen in bestemmingsplannen. Deze belemmeringsstrook is opgenomen het bestemmingsplan De Hoef e.o. en overgenomen in dit uitwerkingsplan.

Ook voor ondergrondse leidingen geldt een plaatsgebonden risicocontour. De plaatsgebonden risicocontour is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Het Groepsrisico is zoals gezegd een oriënterende waarde. De waarde voor het Groepsrisico dient beschouwd te worden binnen het invloedsgebied van de gasleiding, in dit geval is het invloedsgebied 140 meter. Een eventuele toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden.

Door de Gasunie is de volgende informatie aangeleverd over de aanwezige leiding en de bijbehorende veiligheidsafstanden:

leidingnr	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook ter weerszijde vd leiding	1% letaliteitsgrens* aan weerszijden van de leiding	100% letaliteitsgrens** aan weerszijden van de leiding
Z-523-01	12"	40bar	4 meter	140 meter	70 meter

\* 1% letaliteitsgrens: uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is

\*\* 100% letaliteitsgrens: invloed van de leiding dusdanig groot dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdraagt aan verhoging groepsrisico

Aangezien in plangebied van het bestemmingsplan De Hoef e.o. nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien binnen 140 meter van de hartlijn van de gasleiding is op verzoek van de gemeente door de Gasunie een risicoberekening (Risicoberekening gastransportleiding Z523-01-KR-009 t/m 013. d.d. 2 maart 2009)

uitgevoerd. Deze berekening is uitgevoerd voor het hele plangebied De Hoef e.o. Zoals gezegd is voor de externe veiligheid het geheel beschouwd, aangezien bij het toetsen van de risico's gekeken dient te worden naar het totaal aan personen en ontwikkeling dat erbij komt, zodat de beschouwing realistisch is.

De risicoberekening geeft aan dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico en levert dus geen rechtstreekse ruimtelijke beperkingen op. Om te bepalen of het groepsrisico toeneemt is de overschrijdingsfactor berekend in de nieuwe en in de bestaande situatie. Zoals gezegd betreft de nieuwe situatie invulling van personen in het gehele plangebied van het "moederplan". Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie blijft de overschrijdingsfactor 0,22 (oriënterende waarde is 1). Het groepsrisico neemt als gevolg van de planologische ontwikkelingen niet toe. Verantwoording is dus niet nodig.

Met betrekking tot de gasleiding is sprake van een belemmerde zone van 4 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanaf de hartlijn van de leiding. Deze zone dient gevrijwaard te blijven van obstakels (dus geen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere objecten die een belemmering opleveren voor de bereikbaarheid van de gasleiding). Deze zone is opgenomen op de verbeelding (plankaart) en vertaald in de regels bij het bestemmingsplan (moederplan), die vervolgens ook zijn overgenomen in de regels van het uitwerkingsplan.

De gronden binnen de zone zijn daarnaast niet uitgewerkt in een woonbestemming, maar alleen in bestemmingen voor de openbare ruimte als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hiermee is voorkomen dat er kwetsbare objecten zijn toegelaten.

### **Radarverstoringsgebied**

Het plangebied is tevens gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring is afhankelijk van o.a. de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge bebouwing dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie (Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg).

## **5.8 Duurzaamheid en energie**

De speerpunten voor het gehele plan De Hoef richten zich op energie, integraal waterbeheer en duurzaam hout.

Voor Energie is het beleidskader vastgelegd in het Energie- en Klimaatprogramma 2008-2015. De gemeente 's-Hertogenbosch wil op termijn klimaatneutraal worden. Dat betekent dat de gemeente hoge eisen stelt aan de energieprestatie van nieuwbouwlocaties.

Voor het gehele plan 'De Hoef e.o.' is een energievisie opgesteld. Uit deze visie volgt dat Warmte Koude Opslag (WKO) hier een goede optie is om de verwarming en de koeling van de gebouwen op een duurzame manier in te richten. Voor de realisatie van de gebouwen Annenborch en Hofgebouw zal het WKO-systeem worden aangelegd. De capaciteit van het systeem is voldoende om alle woningen in het plangebied aan te sluiten op het WKO-systeem.

Omdat er via het WKO-systeem duurzame warmte beschikbaar is zet de gemeente voor locatie de Hoef in op 35% extra energiebesparing ten opzichte van de wettelijke normen (Bouwbesluit). Omdat er al een WKO-systeem aanwezig is in de wijk is het aansluiten van de individuele woningen op een gasnet waarschijnlijk niet rendabel.

Het integraal waterbeheer vereist dat noch in de bouw noch in de openbare ruimte uitlogende materialen worden gebruikt en dat bovendien uitsluitend hout met het FSC-keurmerk wordt toegepast. Deze speerpunten zijn/worden vastgelegd in de betreffende privaatrechtelijke overeenkomsten en bestekken betreffende de uitvoering van werken.

## 5.9 Flora en fauna

Voor het moederplan 'De Hoef e.o.' is een vooronderzoek verricht in het kader van de Flora- en faunawet (Quick Scan Natuurwaarden De Hoef Rosmalen, Natuurbalans – Limes Divergens bv, december 2005). Vervolgens is de locatie aangewezen als een pilotproject tijdelijke natuur. Hiervoor is een onderzoek (Quick scan natuurwaarden de Hoef Rosmalen 2010, Bureau Apis, juni 2010) uitgevoerd naar welke soorten voorkomen en welke zich hier mogelijk kunnen vestigen. Ten slotte is voor dit uitwerkingsplan een aanvullend vleermuizenonderzoek (Quickscan Natuur De Hoef Zuid in Rosmalen, rapport 177526 v 1.0, Cobra, 1 augustus 2013) gedaan naar de geschiktheid van de bestaande bomen als verblijfplaats voor vleermuizen.

Er is hier alleen sprake van soortbescherming. Beschermde gebieden liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

Beschermde soorten die in het gebied voorkomen zijn:

- Algemeen beschermde soorten tabel 1: Dit zijn soorten als de bruine kikker en de egel. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig omdat het om een ruimtelijke ontwikkeling gaat.
- Broedvogels: verstoring of vernietiging van nesten kan worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.
- Broedvogels jaarrond beschermd: De Groene specht en de Grote Bonte specht zijn waargenomen in het gebied. Hun nesten zijn jaarrond beschermd. De (mogelijk) te kappen bomen zijn onderzocht op spechtengaten. Deze zijn niet aangetroffen. Indien deze hier voorkomt zal er voldoende leefgebied over blijven.
- Eekhoorn: De eekhoorn is aangetroffen in het gebied. Waarschijnlijk maakt het plangebied deel uit van een groter leefgebied van de eekhoorn. Bekend is dat eekhoorns ook in de buurt voorkomen. Het gebied is niet erg geschikt voor de eekhoorn, er staan geen naaldbomen. Het uitvoeren van het plan zal dan ook maar beperkte gevolgen hebben voor deze soort. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden voor de eekhoorn omdat groene structuren gedeeltelijk gehandhaafd blijven en aangrenzende gebieden geschikt blijven voor de eekhoorn. Wel dient voor het kappen van de bomen onderzocht te zijn of er geen nesten in de bomen zitten. Deze zijn nog niet aangetroffen en het wordt niet als waarschijnlijk geacht.
- Vleermuizen: Vleermuizen maken veelvuldig gebruik van het plangebied om te foerageren. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Het plangebied zal tijdelijk minder geschikt worden voor vleermuizen omdat veel structuren (gedeeltelijk) verwijderd zullen worden. In de directe omgeving blijft er echter voldoende foerageergebied over. Op termijn zal het gebied beter geschikt worden als foerageergebied. Voldoende rekening dient gehouden te worden met verlichting langs de groene randen van het gebied.

Op basis van de onderzoeken is duidelijk dat dit plan zonder strijdigheden met de Flora- en faunawet kan worden uitgevoerd. Wel moeten er maatregelen genomen worden om overtredingen te voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan het werken buiten het broedseizoen en het rekening houden met verstoring van foeragerende vleermuizen en de eekhoorn.

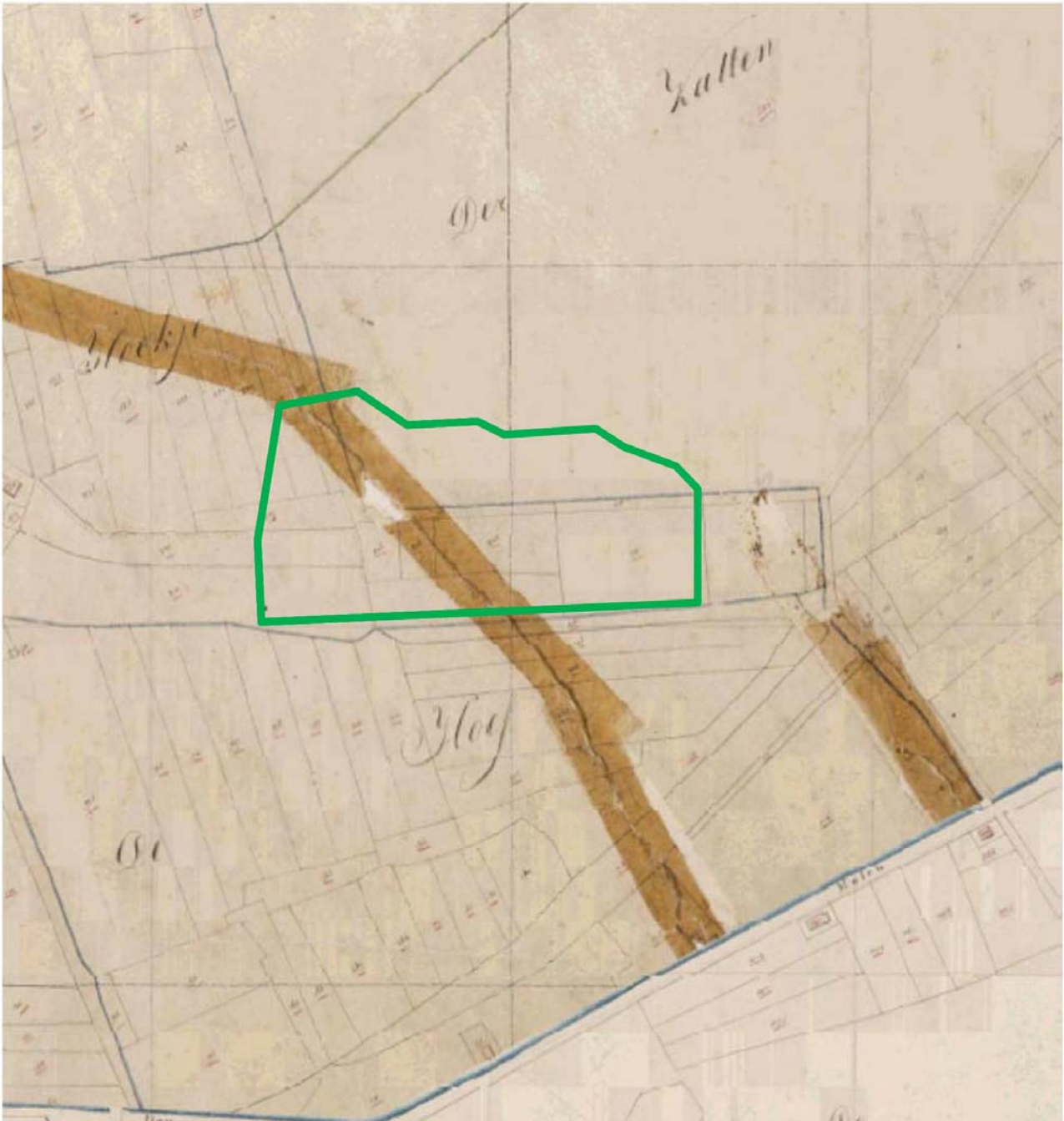
## 5.10 Archeologie en cultuurhistorie

### Landschappelijke achtergrond

Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien grotendeels op de oost-west verlopende dekzandrug die zich van Oss naar 's-Hertogenbosch uitstrekt. Het dekzandlandschap is tijdens de laatste fase van de laatste ijstijd (het Weichselien) ontstaan, en wordt gekenmerkt door lange en brede dekzandruggen afgewisseld door (reeksen van) kleinere dekzandkoppen. Tot slot zijn er ook nog de grotere dekzandvlakten waar nauwelijks sprake is van reliëf. Een dergelijke dekzandvlakte bevindt zich ten noorden van het plangebied. Bodemkundig kunnen in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden worden verwacht. Dit betekent dat er sprake is van een door mensen opgebracht cultuurdek van minstens 50 cm dikte. Deze ophoging is geleidelijk ontstaan door de bemesting van de akkers met een mengsel van dierenmest en heideplaggen. Deze vorm van bemesting zorgde dus niet alleen voor een verhoging van de vruchtbaarheid maar ook voor een verhoging van het maaiveld.

## Bewoningsgeschiedenis

Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten of vindplaatsen bekend. Op basis van de landschappelijke ligging kunnen we er echter van uitgaan dat de hoger gelegen dekzandrug reeds vanaf de prehistorie een geliefde plaats voor bewoning zal zijn geweest. Op de kadastrale minuutkaart ligt het plangebied in een zone tussen Het Hoekje der Kattenbosch en De Hoef. Het gebied is onbebouwd (afbeelding 5.3).

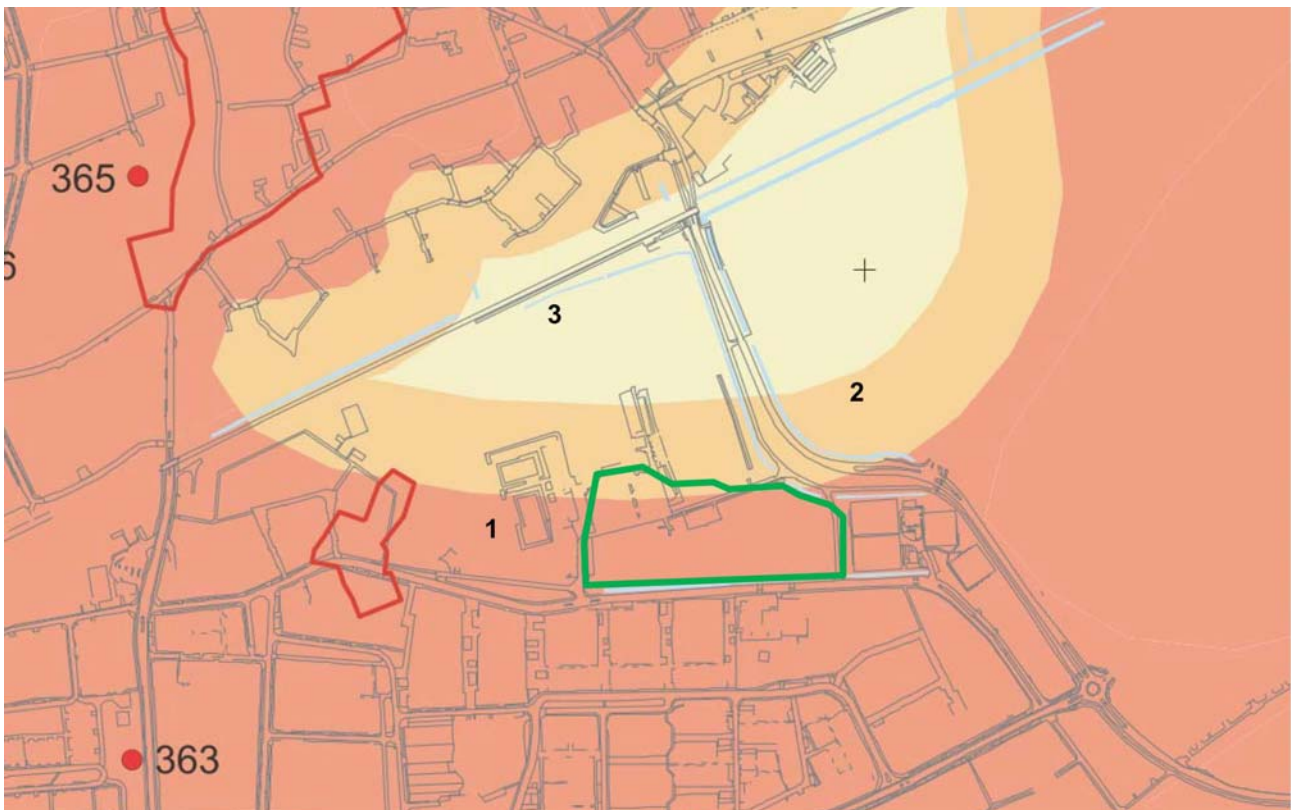


Afbeelding 5.3 Uitsnede kadastrale minuut 1832, met in groen de globale grens van het plangebied

## Archeologische waarden en verwachtingen

In 2008 is een archeologische verwachtingskaart opgesteld voor het deel van de gemeente buiten de middeleeuwse stadskern van 's-Hertogenbosch. De archeologische verwachtingskaart bevat niet alleen de reeds bekende archeologische vindplaatsen maar geeft ook een overzicht van de gebieden waar archeologische vindplaatsen verwacht kunnen worden, de zogenaamde verwachtingsgebieden. Gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologie hoog is, worden aangeduid als gebieden met een hoge archeologische verwachting. Verder wordt nog een onderscheid gemaakt in gebieden met een middelhoge en gebieden met een lage archeologische verwachting. Of er ook daadwerkelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, moet archeologisch onderzoek uitwijzen maar de verwachtingsgebieden geven al wel aan in welke mate men met mogelijke archeologische resten rekening moet houden. Voor deze kaart is gebruik gemaakt van meest gedetailleerde en beschikbare bodemkundige en geo(morfo)logische gegevens zodat de archeologische verwachtingszones zo gedetailleerd mogelijk zijn begrensd.

Voor het plangebied geldt dat de dekzandrug een hoge archeologische verwachting heeft. Richting het noorden gaat de dekzandrug, geleidelijk over in de dekzandvlakte. De flank van de dekzandrug heeft een middelhoge verwachting, de dekzandvlakte een lage verwachting. Eventuele archeologische vindplaatsen bevinden zich in de top van het dekzand of in de top van het plaggendek.



Afbeelding 5.4 Ligging plangebied De Hoef Zuid (groen) op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1. Hoge verwachting (dekzandrug), 2. Middelhoge verwachting (dekzandflank), 3. Lage verwachting (dekzandvlakte).

## Archeologiebeleid bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'

In het bestemmingsplan van 'De Hoef e.o.' is voor de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting een aanduiding ten aanzien van archeologie opgenomen. Dit geldt ook voor het gehele plangebied van het uitwerkingsplan. Ter bescherming van de archeologische waarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. In het uitwerkingsplan is daarvoor het speciale stelsel uit het moederplan bestemmingsplan De Hoef e.o. overgenomen. Deze is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart en is opgenomen in artikel 10 van het uitwerkingsplan.

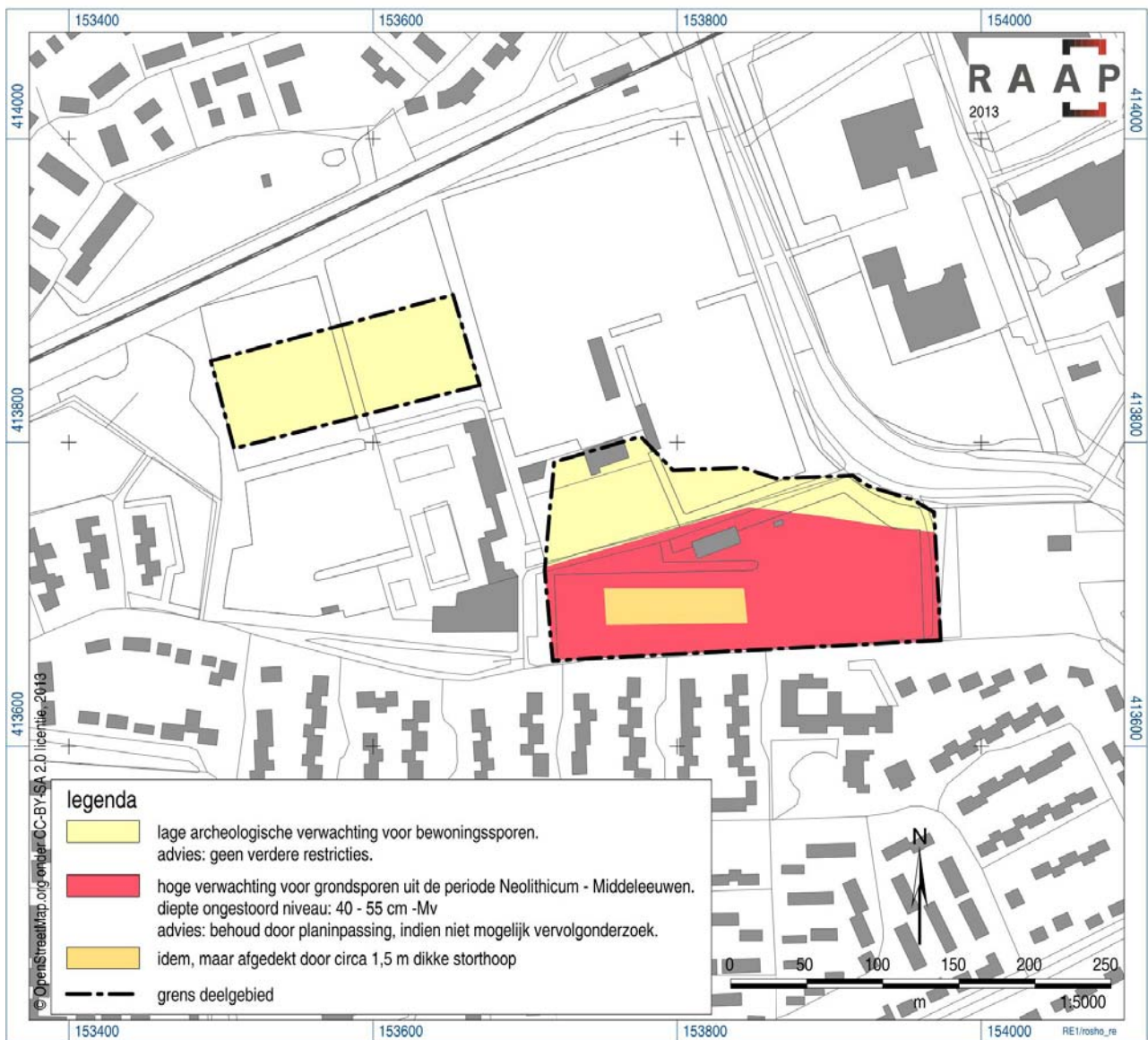
Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is bedoeld om in te kunnen inschatten of bij het realiseren van de bouwplannen archeologische waarden zullen worden verstoord. Indien blijkt dat er sprake is van behoudenswaardige archeologische resten kunnen randvoorwaarden gekoppeld worden aan de omgevingsvergunning.

### **Resultaten archeologisch vooronderzoek**

Ten behoeve van de planvorming is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (Plangebied De Hoef Zuid in Rosmalen, archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, RAAP-notitie 4557, RAAP, 31 juli 2013) uitgevoerd. Het onderzoek omvat zowel het plangebied van het uitwerkingsplan (benoemd als deelgebied Sportlaan) als een gebied buiten het plangebied, te weten een deel van de gronden met de andere uit te werken bestemming van het moederplan (deelgebied De Hoef). Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op een dekzandrug even ten zuiden van de historische kern van Rosmalen. Vanuit Rosmalen zijn de omringende gronden landbouwkundig in gebruik genomen, wat heeft geresulteerd in het ontstaan van een uitgestrekt landbouwcomplex, waar het plangebied tot in de jaren 60 van de 20e eeuw deel van was. Vermoedelijk komen in het gebied hoge zwarte enkeerdgronden voor die zich kenmerken door een door langdurige plaggenbemesting ontstaan plaggendek. Op basis van de verzamelde gegevens geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van zowel jager-verzamelaars als landbouwers. Vindplaatsen uit de Late Prehistorie en Middeleeuwen zijn in de omgeving van het gebied al meer aangetroffen. De verwachte archeologische resten bestaan uit een spreiding van vuursteen (jager-verzamelaars) en grondsporen (landbouwers). Oppervlakkige resten zijn bij de ontginning van het gebied waarschijnlijk verstoord geraakt, maar diepere sporen zullen waarschijnlijk nog intact onder het plaggendek bewaard zijn gebleven.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat in het gebied sprake is van een overgang van een natte vlakte van verspoelde dekzanden met gooreerdgronden (via een overgangszone met natte veldpodzolgronden) naar een droge dekzandrug met laarpodzolgronden. Deelgebied De Hoef en het noordelijke deel van Sportlaan behoren tot de natte zone. Het zuidelijke deel van deelgebied Sportlaan behoort tot de droge dekzandrug. In archeologisch opzicht is de natte zone niet interessant voor bewoning. Voor deze delen gelden vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van de geplande nieuwbouw. Op de drogere dekzandrug kunnen onder de bouwvoor sporen van bewoning (grondsporen) uit de periode Neolithicum t/m Middeleeuwen goed bewaard zijn gebleven. Om verstoring van het intacte archeologische niveau te voorkomen, is geadviseerd bodemingrepen te beperken tot 3,80 m +NAP. Indien dit niet mogelijk is, wordt archeologisch vervolgonderzoek nodig geacht.





Afbeelding 5.5. Adviesfiguur archeologie RAAP

### Overige cultuurhistorische waarden

In het plangebied bevinden zich geen bouwhistorische of historisch-geografische waarden.

# Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

## 6.1 Algemeen

Het Rijk heeft voor ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin dient te worden verwoord hoe er in het plan rekening wordt gehouden met het aspect water, mede in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding. Met deze waterparagraaf wordt hieraan invulling gegeven.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater). Naast de eisen en ambities van het waterschap, heeft gemeente 's-Hertogenbosch ook ambities op het gebied van water in de stad. De Bossche ambities staan beschreven in het "waterstructuurplan 's-Hertogenbosch" dat in 2012 is vastgesteld. Met dit waterstructuurplan proberen we uitvoering te geven om het watersysteem van 's-Hertogenbosch tot na 2050 robuust, mooi en klimaatbestendig te laten zijn.

Voorliggend plan betreft de uitwerking van het zuidelijkste woongedeelte van het in 2011 vast gestelde moederplan 'De Hoef e.o.'. In het moederplan is rekening gehouden met het aspect water, waarbij het gehele plangebied is beschouwd voor de invulling van eisen en ambities. Hoe in het voorliggend uitwerkingsplan wordt omgegaan met het aspect water, kan daarom niet los worden gezien en beschreven van het moederplan. Zo wordt bijvoorbeeld het regenwater en afvalwater binnen het uitwerkingsplan gescheiden afgevoerd, terwijl de waterberging plaatsvindt buiten het voorliggend plan gebied, namelijk in één van de groene zones binnen het moederplan. Om die reden wordt hier het aspect water beschreven voor het gehele gebied van het moederplan.

## 6.2 Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het betreft het gebied gelegen in Rosmalen ten zuiden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en ten noorden van de Sportlaan en aan de westzijden begrenst door de Molenstraat een aan de oostzijde door de Kortenhorststraat. Het gebied wordt doorsneden door de Deken van Roestellaan. Aan de westzijde staat rioolgemaal Molenhoek. Dit gemaal verpompt het rioolwater van de wijk naar het centrale riool. Aan de oostzijde staat een school, een sportzaal en een cultureel centrum. Aan de zuidzijde zwembad Kwekelstijn. De oorspronkelijke maaiveldhoogte (gemeten in 1964) in de wijk was 4.10 m + NAP tot 5.70 m + NAP. Tot 1962 waren de gronden in de wijk door de eeuwen heen in gebruik als weide en akker gronden. In 1962 werd gestart met het ontsluiten en bouwrijp maken van de buurt als woonwijk. Er werd opgehoogd met zand dat grotendeels vrijkwam uit het werk. Na het bouw- en woonrijpmaken bedraagt de maaiveldhoogte in de buurt 4.50 m + NAP tot 5.50 m + NAP.

### **6.3 Riolering**

Het huidige riolsysteem is een gemengd stelsel met twee bergbezinkvoorzieningen. Een bij rioolgemaal Molenhoek en een onder tennisvelden door vanaf de Sportlaan tot aan de Deken van Roestellaan. Het gebied ten westen van de deken van Roestellaan is aangesloten op rioolgemaal Molenhoek. Het gebied ten oosten van de Deken van Roestellaan is aangesloten op rioolgebied Sparrenburg. Via een rioolgemaal wordt het rioolwater evenals het rioolwater van de Molenhoek uiteindelijk getransporteerd naar de zuivering in Oijen. Rondom het zwembad is een onderbemalingsgebied van waaruit het rioolwater naar bemalingsgebied Molenhoek wordt gepompt.

De Hoef krijgt een gescheiden riolstelsel. Regenwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Hierdoor wordt het huishoudelijke afvalwater verzameld in een apart stelsel. In dit stelsel komt een rioolgemaal die het vuile water doorpompt naar het rioolgemaal aan de Molenstraat. Vanuit de Molenstraat wordt het verder getransporteerd om uiteindelijk op de rioolwaterzuivering, van waterschap Aa en Maas, in Oijen te komen. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gres met een buisdiameter van 300 mm en een dekking van 1,30 meter. Het overige riolstelsel blijft gewoon gehandhaafd. Hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd naar de groen/blauwe berging zoals uitgewerkt in het moederplan. Voor deze fase is een nadere invulling voor het zuidelijke plandeel opgesteld dat aansluit bij de berging die reeds in de eerste fase is aangelegd. Dit versterkt de robuustheid van het systeem.

### **6.4 Waterbeheer**

Langs de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen loopt een spoorloot met een normale waterstand van 3,00 m + N.A.P. Ook langs de Deken van Roestellaan loopt een waterloop met een zelfde peil. Op de laatste waterloop is lang de Deken van Roestellaan een terrein met een hoogte van 3,70 m + N.A.P. Dit terrein is doorsneden met greppels. De spoorloot kruist ten westen van het bestemmingsplan de spoorlijn, waardoor het water afgevoerd kan worden. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een waterloop parallel aan de Sportlaan. Deze waterloop en taluds zullen aangepast worden. Deze waterloop heeft geen functie conform de Keur 9 april 2013.

In het kader van het integrale waterbeheer is het een eis, dat er in De Hoef waterneutraal gebouwd gaat worden. De bedoeling is dat door de verstedelijking die door het bouwen ontstaat geen toename van de huidige waterafvoer van 1,5l/sec/ha plaatsvindt. Een regenbui met een zeer grote intensiteit die eens in de 10 jaar valt moet in het plan geborgen kunnen worden. Dit komt erop neer dat voor elke vierkante meter verhardingstoename een waterschijf van ruim 40 mm geborgen moet worden. De bergingsopgave is bij de uitwerking van het volledige moederplan volgt met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen-tool (HNO-tool) van het waterschap. Voor verharding welke nu is aangesloten op het gemengde stelsel en welke in de toekomst vrij zal afwateren op het oppervlaktewater of greppels (afkoppelen), geldt een bergingsopgave van 15 mm per vierkante meter verharding.

Om de gehele bergingsopgave te realiseren wordt een groene ader door De Hoef getrokken. Deze groene ader is reeds vast gesteld via het moederplan. De groene ader krijgt een informele, landschappelijke inrichting met gras en bomen. Wandel- en fietspaden doorkruizen het gebied en er zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De groene ader komt op een hoogte van 4,00 m + N.A.P. Het gebied heeft ook een functie als waterberging. Het gebied wordt in principe opgehoogd tot minimaal 4,70 m + N.A.P. Door de oppervlakkige afvoer van regenwater zal het bouwpeil varieëren ten einde het benodigde afschot te kunnen realiseren. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar het laagste deel van De Hoef. Dit deel wordt ingericht als een wadi, een komvormige laagte. De wadi is afwisselend droog of tijdelijk (bij hevige regenbuien) met regenwater gevuld. De bodem van deze laagte komt op 3,60 m + N.A.P. Water dat niet infiltreert in de wadi wordt vertraagd afgevoerd richting de waterloop ten oosten van de Deken van Roestellaan, via een nieuw te realiseren duiker onder de weg. Voor de huidige bebouwing geldt dat als deze gebouwen worden verbouwd, deze ook moet voldoen aan de eisen van integraal waterbeheer. In de wadi ligt een drainageleiding die het water naar de waterloop afvoert en op het einde van de wadi staat een stuw met een V die het water ook gedoseerd afvoert naar de waterloop. Als het regent zal er normaliter water komen te staan in de wadi. Bij normale regen zal deze regen in de bodem worden opgenomen en via de drainageleiding worden afgevoerd. Bij een bui eens in de 10 jaar, zal er 0,3 meter water in de wadi komen staan. Deze bui wordt in 24 tot 48 uur afgevoerd. Valt er meer regen dan de bui T=10, dan wordt deze bui via een slokop meteen via de drainageleiding afgevoerd. Bovendien gaat het water dan ook nog over de stuw heen. Na de regenbui zal de wadi enige dagen drassig zijn. Na 1 of 2 dagen droogweer is de wadi weer begaanbaar. Na een week kunnen er weer onderhoudsmachines in de wadi rijden. Het is wel zaak dat de wadi goed gemaaid wordt circa 15 maaibeurten per seizoen. En dat het gras geruimd wordt. Ook het bladruimen dient enige malen in de herfst te gebeuren. Ook moet er zorg voor gedragen worden dat de ondergrond van de wadi niet te vet wordt en dat er af en toe bezand wordt.

## **6.5 Vertaling in het uitwerkingsplan**

Het oppervlaktewater maakt deel uit van het totale systeem dat zorgt voor de wateraanvoer en waterafvoer. Water is daarmee een expliciete ruimtelijke functie. Het oppervlaktewater is daarom ruimtelijk bestemd als 'Water' op de verbeelding van het moederplan. De bestemming 'Water' is in het moederplan opgenomen voor gronden die primair bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, kunstwerken en kademuren. De meer ondergeschikte, waterhuishoudkundige aspecten zoals kleinere watergangen vallen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De watergang langs de Sportlaan is in het uitwerkingsplan binnen de bestemming 'Groen' opgenomen.



# Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

## 7.1 Uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' zijn uitwerkingsregels opgenomen voor de ontwikkeling van De Hoef Zuid. De gronden hebben in dit bestemmingsplan (moederplan) de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1'. De uitwerkingsregels zijn opgenomen in artikel 15 van dat bestemmingsplan.

Met onderhavig uitwerkingsplan zijn deze uitwerkingsregels vertaald in directe bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - 1'. Met de bestemming 'Wonen - 1' worden in dit plan maximaal 95 woningen mogelijk gemaakt in plaats van de maximaal 120 woningen zoals in de uitwerkingregels genoemd.

Ten aanzien van het onderdeel openbare ruimte en groen, is conform de uitwerkingsregels van het moederplan een aantal bestemmingen op de verbeelding van het uitwerkingsplan vastgelegd:

- er zijn twee groenbestemmingen opgenomen, met een minimale breedte van 12 meter, in het verlengde van de Lodeizenstraat en de Van der Leeuwstraat.
- er is een groenbestemming opgenomen voor een strook van 3 meter ten westen van de langzaam verkeersroute tussen het parkeerterrein van het zwembad en de woningen van De Hoef Zuid.
- de hoofdontsluiting van De Hoef Zuid heeft een verkeersbestemming gekregen, waarbij er twee aansluitingen aan de Sportlaan zijn die liggen tussen de Martinus Nijhoffstraat en de Lodeizenstraat, en de Van der Leeuwstraat en de tennisbanen.

Het uitwerkingsplan maakt het verder mogelijk om de bestaande bomen langs de Sportlaan (zuidzijde van de watergang) en de watergang te handhaven.

De regels van het uitwerkingsplan zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels
- hoofdstuk 3: algemene regels
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

## **7.2 Opzet van de regels**

### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen zijn overgenomen uit het moederplan.

### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### ***Groen***

In De Hoef Zuid worden twee openbare groene ruimtes gerealiseerd met een minimale breedte van 12 meter. Deze groenstroken liggen in het verlengde van de Lodeizenstraat en de Van der Leeuwstraat en staan in verbinding met de groene ader. Deze gronden hebben in het uitwerkingsplan de bestemming 'Groen'. Daarnaast hebben de gronden aan de randen van het plangebied deze bestemming. Het gaat om de groenstrook tussen de meest oostelijke woonkavels en het fietspad ten oosten van de tennisbanen. Ook gaat het om een strook met de watergang en bomen langs de Sportlaan. Ten slotte betreft het een deel van de 3 meter groenstrook (dat binnen het plangebied valt) dat komt te liggen naast de fietsverbinding van de Sportlaan richting de fietsroute langs de Deken van Roestellaan.

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen met aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen (waaronder wijkspiegelplaatsen), verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen bijbehorende verhardingen, waterbergingen en dergelijke.

#### ***Verkeer - Verblijfsgebied***

De Hoef Zuid wordt ontsloten vanaf de Sportlaan via een "verkeerslus" die op twee punten aansluit. De ontsluitingspunten op de Sportlaan zijn zodanig geïmponeerd dat deze niet in het verlengde liggen van de straten in de Molenhoek. Het zwembad en het woongebied krijgen ieder een eigen aparte entree op de Sportlaan.

De twee ontsluitingspunten en de verbindende weg hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf. Wegen, fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de functie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

#### ***Wonen - 1***

De percelen voor de woningen en de verbindende woonstraten zijn geregeld in de meer globale bestemming 'Wonen -1 '.

In De Hoef Zuid zullen circa 75 - 95 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Binnen de woonbestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Grondgebonden woningen zijn rechtstreeks toegankelijk op straatniveau en één van de bouwlagen sluit aan op het maaiveld. Deze zijn onderverdeeld in verschillende typen: vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld of aaneengebouwd. In het plan zijn combinaties mogelijk van alle soorten grondgebonden woningen: aaneengesloten, geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en patio's.

Gestapelde woningen (gestapelde woningen zijn geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning gelegen zijn) in het uitwerkingsplan niet toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat de grondgebonden woningen kunnen worden verbouwd tot gestapelde woningen.

De woningen hebben een hoogte van maximaal drie lagen met een kap of met een dakopbouw. Er zijn zowel platte daken als zadeldaken, lessenaarsdaken en sculpturale daken, met een flauwe dakhelling toegestaan. Voor de verdere uitwerking van dit plandeel wordt verwezen naar het 'Beeldkwaliteitplan De Hoef' dat naar verwachting wordt vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 2013.

Binnen de woonbestemming is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling opgenomen. De belangrijkste kenmerken van de erfbebouwingsregeling zijn:

- Bebouwing in beginsel uitsluitend op het achtererfgebied: dit betekent dat de regeling van toepassing is op het gebied op 1 meter achter de voorgevel van de woning, met uitzondering van hoekpercelen.
- De hoogte bedraagt maximaal 3 meter, tenzij wordt gebouwd met hellende dakvlakken: de goothoogte bedraagt dan maximaal 3 meter en de nokhoogte bedraagt dan maximaal 4,5 meter.
- Er mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing worden opgericht, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd.

De bovengenoemde punten vormen de belangrijkste onderdelen van de erfbebouwingsregeling. Er zijn echter diverse beperkingen en afwijkingsmogelijkheden in de regels opgenomen, waardoor de genoemde onderdelen kunnen worden beperkt of uitgebreid.

Een aantal woningen in het verkavelingsplan heeft een voortuin die dieper is dan 7 meter (dit is de tuin waar de voordeur aan ligt). De achtertuin is bij deze woningen ondiep en ingericht als een terras met zicht op het groen. De feitelijke achtertuin (achtererfgebied) functioneert in deze gevallen als een voortuin en de feitelijke voortuin (voorerfgebied) functioneert als een achtertuin. Gezien dit voorziene gebruik is in het uitwerkingsplan geregeld dat voor de erfbebouwing in voortuinen die dieper zijn dan 7 meter, gelijke regels gelden als voor de erfbebouwing in het achtererfgebied. Dit geldt ook voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De wegen en het parkeren zijn zodanig gepositioneerd dat deze zoveel mogelijk uit het zicht liggen van de groenstroken.

### ***Leiding - Gas (dubbelbestemming)***

In de Sportlaan ligt een gasleiding. Tot 4 meter van het hart van de gasleiding mag er niet gebouwd worden. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is opgenomen ten behoeve van deze gastransportleiding. De bouwbeperkingen beschermen de rioolleiding. Indien het functioneren van de rioolleiding niet wordt ondermijnd, dan kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van het bestemmingsplan om de in de basisbestemming toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

In deze paragraaf zijn diverse algemene bepalingen overgenomen, die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Dit betreffen onder andere een anti-dubbeltelbepaling, de algemene afwijkingsregels en de regels ter bescherming van de archeologische waarden.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.





## **Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' is het moederplan van dit uitwerkingsplan. Dit bestemmingsplan is financieel-economisch getoetst. Voor de herontwikkeling tot woningbouw is een grondexploitatie opgesteld waarbij is uitgegaan van woningbouw in het dure en middeldure segment.

De gronden van het plangebied van het uitwerkingsplan zijn in eigendom van gemeente. Deze gronden zullen tegen marktconforme grondprijzen worden uitgegeven, waardoor de grondexploitatie sluitend is. Kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro is daarmee anderszins verzekerd. Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit uitwerkingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.



# Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

## 9.1 Inspraak

Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening hebben het voorontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef Zuid' en het concept beeldkwaliteitplan 'De Hoef' met ingang van 19 augustus 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak heeft op 29 augustus 2013 een inspraakavond (inloopavond) plaatsgevonden. Op deze inloopavond is geen presentatie gehouden, maar is informatie op de panelen getoond. Ook waren er medewerkers van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden. Ten slotte is er de mogelijkheid geboden om een schriftelijke inspraakreactie op een formulier achter te laten.

Hieronder zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Inspraakreacties op formulieren op inloopavond d.d. 29 augustus 2013:

1. Mevrouw L.M. Steenbakkers – ter Beek, Felix Timmermanslaan 24, 5242 EJ Rosmalen
2. De heer L.J. ter Beek, Felix Timmermanslaan 24, 5242 EJ Rosmalen
3. De heer J.M.P. Kessels, Sportlaan 45, 5242 CP Rosmalen
4. De heer H.W. Melissen, Sportlaan 37, 5242 CP Rosmalen
5. De heer J.C. Kenter, Herman de Manlaan 8, 5242 CW Rosmalen
6. Mevrouw C.D. Heldring, Sportlaan 55, 5242 CP Rosmalen

Inspraakreacties per brief:

7. Mevrouw L.M. Steenbakkers – ter Beek, Felix Timmermanslaan 24, 5242 EJ Rosmalen d.d. 3 september 2013
8. De heer L.J. ter Beek, Felix Timmermanslaan 24, 5242 EJ Rosmalen d.d. 3 september 2013
9. Wijkraad Molenhoek, Hildebrandstraat 23, 5242 GG Rosmalen d.d. 17 september 2013
10. Mevrouw R.M. Vermeulen, Parkweg 10, 5242 CA Rosmalen ingekomen d.d. 9 september 2013
11. De heer J.P.M. Kessels, Sportlaan 45, 5242 CP Rosmalen d.d. 23 september 2013
12. De heer J.D. van Kuijk en mevrouw N.E.M. van Well, Martinus Nijhoffstraat 7, 5242 CV Rosmalen, d.d. 29 september 2013

### Inspraakreactie 1

Inspreker maakt bezwaar tegen de ontsluiting van de Hoef Zuid via de Sportlaan. Zij meent dat de ontsluiting veel beter kan via de Deken van Roestellaan.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De ontsluiting van De Hoef Zuid zal niet worden verplaatst naar de Deken van Roestellaan. De gekozen*

ontsluiting komt al voort uit het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Dit bestemmingsplan is het moederplan van dit uitwerkingsplan. Hierin is geformuleerd waar de uitwerking aan moet voldoen. In het moederplan is in de uitwerkingsregels al bepaald dat het verkeer van de woonwijk De Hoef Zuid wordt ontsloten door twee aansluitingen aan de Sportlaan, welke gelegen zijn tussen 1. de Martinus Nijhoffstraat en de Lodeizenstraat en 2. de Van der Leeuwstraat en de tennisbanen. De keuze voor ontsluiting van De Hoef Zuid op de Sportlaan is gemaakt op basis van verkeerskundige overwegingen. Daarnaast past dit ontsluitingsprincipe ook binnen de stedenbouwkundige visie voor De Hoef Zuid.

De keuze voor de ontsluiting op de Sportlaan is gebaseerd op de landelijke visie voor het verkeersveiligheidsbeleid 'Duurzaam Veilig'. Deze gaat uit van het principe dat wegen gebruikt moeten worden waarvoor ze bedoeld zijn ('functionaliteit van wegen') en dat conflicten tussen weggebruikers met grote snelheidsverschillen moeten worden voorkomen (homogeniteit van massa, richting en snelheid). Hiervoor zijn straten en wegen gecategoriseerd: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Deken van Roestellaan is een gebiedsontsluitingsweg en de Sportlaan een erftoegangsweg. De functie van een gebiedsontsluitingsweg als de Deken van Roestellaan is om het autoverkeer zo snel mogelijk af te wikkelen naar bijvoorbeeld de snelweg. Dit betekent dat hier zo min mogelijk aansluitingen met andere wegen gemaakt worden om de doorstroombaan te kunnen waarborgen. Een aansluiting van De Hoef Zuid op de Deken van Roestellaan is daarom niet aan de orde. Een erftoegangsweg is een woonstraat die zorgt voor de ontsluiting van de erven. Vanuit dit principe is ervoor gekozen de Hoef Zuid te ontsluiten vanaf de Sportlaan, waarmee wordt voldaan aan het principe van het landelijk concept 'Duurzaam Veilig'.

Een ontsluiting via de Sportlaan past tevens binnen de opzet van het stedenbouwkundig plan voor De Hoef. In het stedenbouwkundig plan voor De Hoef (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2007) is namelijk nadrukkelijk gekozen voor een hoofdontsluiting via de buitenranden van het plangebied en niet aan of door het centrale park met zijn uitlopers. De reden hiervoor is dat hiermee zoveel mogelijk aaneengesloten groen gemaakt kan worden, waarbij de woningen en de kavels direct aan het groen gesitueerd worden.

Inspreker meent dat de ontsluiting via de Sportlaan zal leiden tot een onacceptabele verkeerstoename in de Sportlaan, Herman de Manlaan, Felix Timmermanslaan (op weg naar de Molenhoekpassage bijvoorbeeld) en andere straten.

*Gemeentelijk commentaar:*

Gemeente is van mening dat door de gekozen ontsluiting van De Hoef Zuid op de Sportlaan geen onacceptabele verkeerstoename in andere straten plaatsvindt.

Het voorlopig verkavelingsplan omvat 78 woningen. Het uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 95 woningen mogelijk. In verkeersmodelberekeningen wordt uitgegaan van circa 7 ritten per woning per dag. De nieuwbouw van 78 woningen van het verkavelingsplan zal daarom maximaal 546 (afgerond 550) autoritten per werkdag genereren. Uitgaande van het maximum van het uitwerkingsplan gaat het om maximaal 665 (afgerond 700) extra verkeersbewegingen. Het verkeer vanuit de nieuwbouw wordt via twee aansluitingen op de Sportlaan afgewikkeld. Van elke aansluiting zal een deel daarvan via de Sportlaan afwikkelen in oostelijke richting; een ander deel in westelijke richting.

De capaciteit van een erftoegangsweg, zoals de Sportlaan (1x2 rijstroken) ligt volgens de landelijke normering op 5.000 - 6.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). In 2005 is in de Sportlaan gedurende een week het verkeer op twee locaties geteld. Ter hoogte van huisnummer 51 (Herman Broerenschool) bedroeg de etmaalintensiteit van de werkdag 480 mvt/etm, terwijl ter hoogte van huisnummer 29 (bij speeltuin Kwekkeltje) een etmaalintensiteit werd gemeten van 860 mvt/etm. Gemeente hanteert voor onze gemeentelijke verkeersgroecijfers in beginsel altijd 1% per jaar. Deze keuze is gebaseerd op jaarlijkse tellingen waaruit een groei van circa 1% globaal gemiddeld over 's-Hertogenbosch blijkt. Worst case gaat gemeente ervan uit dat de huidige intensiteit hooguit met 15% gegroeid is in de laatste acht jaren. Dat betekent een huidige etmaalintensiteit, westelijk van Het Kwekkeltje, van maximaal 1.000 mvt/etm. Ter hoogte van de Herman Broerenschool zal die maximaal 560 mvt/etm bedragen.

De toekomstige hoeveelheid verkeer die via de Sportlaan afgewikkeld moet worden, blijft dus ver beneden de toelaatbare hoeveelheid in de Sportlaan. Er zal dus geen sprake zijn van structurele filevorming of van slechte oversteekbaarheid ten gevolge daarvan.

*Vanuit de nieuwe woonbuurt zal autoverkeer plaatsvinden richting de Molenhoekpassage.*

*Het autoverkeer naar de Molenhoekpassage zal min of meer verdeeld worden over de Van der Leeuwstraat, de Lodeizenstraat, de Martinus Nijhoffstraat en de Herman de Manlaan. Aangenomen mag worden, dat per woning gemiddeld 3x per week een autorit naar de Molenhoekpassage wordt gemaakt. De nieuwe woonbuurt genereert dus 78 x 6 (heen en terug) = 468 autoritten per week naar de winkels. Het uitwerkingsplan zorgt maximaal voor 95 woningen x 6 = 570 autoritten per week. Verdeeld over 6 winkeldagen komt dat neer op gemiddeld 78 autoritten, respectievelijk 95 autoritten per dag. Per woonstraat is dat gemiddeld een toename van 19,5 respectievelijk 23,75 autobewegingen per dag. Voor een zeer rustige woonstraat is een intensiteit van 250 mvt/etm een gebruikelijke waarde. Een toename van 19,5 respectievelijk 23,75 is daarbij nauwelijks merkbaar.*

Inspreker merkt op dat daar nu al te veel verkeer is dat bovendien veel harder rijdt dan de toegestane 30 km/uur. Zij meent dat dit ook is omdat de 30 km/uur - zone niet goed staat aangegeven.

Inspreker herhaalt zijn verzoek om drempels aan te leggen in de Felix Timmermanslaan, omdat zij ervaart dat men 80-90 rijdt.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor kennisgeving aangenomen. Het verzoek om drempels te leggen in de Felix Timmermanslaan staat los van de procedure om te komen tot de ontwikkeling van De Hoef Zuid. Inspreker heeft hiertoe ook een melding openbare ruimte gedaan. Dit verzoek om verkeersdrempels is al eerder afgewezen door de afdeling Openbare Ruimte en Verkeer. Totdat de herontwikkeling van het winkelcentrum Molenhoekpassage plaatsvindt, zal het vrachtverkeer van de Molenhoekpassage afgewikkeld worden door de Felix Timmermanslaan. Gemeente zal tot die tijd dan ook zeker niet overgaan tot aanleg van verkeersdrempels in deze straat.*

*Bij de afdeling Openbare Ruimte en Verkeer zijn, naast uw melding, geen andere klachten of verzoeken bekend. Gemeente verwacht dat de snelheden in deze straat bovendien niet structureel worden overschreden. Om te kijken of dit strookt met objectieve gegevens zal er een snelheidsmeting worden uitgevoerd in de Felix Timmermanslaan. De meting wordt uitgevoerd gedurende 24 uur per dag, zeven dagen lang. Op basis van de resultaten van het onderzoek, bekijkt de afdeling Openbare Ruimte en Verkeer of het nodig is om maatregelen te treffen, en zo ja welke.*

## **Inspraakreactie 2**

Inspreker vraagt De Hoef te ontsluiten na de Deken van Roestellaan. Hij meent dat nu alle verkeer door de woonwijken aan de zuidkant moet. Hij vindt dat het daar al te druk met auto's is (en een 30 km zone).

*Gemeentelijk commentaar:*

*De ontsluiting van De Hoef Zuid zal niet worden verplaatst naar de Deken van Roestellaan. Gemeente vindt dat een ontsluiting aan de Sportlaan niet zorgt voor een onacceptabele verkeerstoename in de andere straten in de wijk Molenhoek. Zie voor de onderbouwing hiervan het gemeentelijk commentaar onder 1.*

## **Inspraakreactie 3**

Inspreker constateert dat de in- en uitgaande weg bijna recht op de uitgang (roldeur) van zijn garage ligt. Dit is voor inspreker een minder gewenste situatie. Inspreker vraagt zich af in hoeverre het mogelijk is dat deze uitgaande weg meer richting de openbare parkeervakken gelegd kan worden.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Wij verwijzen hier naar het gemeentelijk commentaar onder de meer uitgebreide inspraakreactie 11 van dezelfde inspreker.*

Inspreker verzoekt om de plaketten in pdf te ontvangen.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De panelen (pdf-bestanden) zijn u toegestuurd per e-mail op 30 augustus 2013.*

#### **Inspraakreactie 4**

Inspreker constateert dat al het autoverkeer van de nieuwe huizen in het plan over de Sportlaan gaan. Hij meent dat het logischer is om auto's via de Deken van Roestellaan te sturen.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De ontsluiting van De Hoef Zuid zal niet worden verplaatst naar de Deken van Roestellaan. Zie voor de onderbouwing hiervan het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1.*

Inspreker ziet in het plan geen compensatie aan parkeerplaatsen van het parkeerterrein van het zwembad. Hij meent dat dit nog meer parkeeroverlast gaat geven dan zij nu al ervaren. Inspreker nodigt ons uit om op een mooie dag eens te kijken naar de Sportlaan en de pleinen, die vol geparkeerd zouden zijn. Inspreker meent dat dit ook voor fietsers en voetgangers geregeld gevaarlijke situaties oplevert.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente benadrukt allereerst dat het parkeren van de nieuw te bouwen woningen in De Hoef Zuid binnen het eigen plangebied wordt opgelost.*

*Het uitwerkingsplan De Hoef Zuid voorziet verder inderdaad niet in een compensatie van het parkeerterrein dat volgens inspreker bij het zwembad hoort. Het betreffende parkeerterrein omvat de parkeergelegenheid van zowel het zwembad als het voormalige sportpark/voetbalclub OJC.*

*Op basis van de huidige functies is een nieuwe berekening van de benodigde parkeerplaatsen gemaakt op basis van de Nota parkeernormen. Er is een parkeerbalans gemaakt op basis van de volgende functies:*

- 300 m<sup>2</sup> bvo bedrijven (buro Nederlandse Handboogbond)
- 1500 m<sup>2</sup> zwembassins Kwekelstijn
- 100 m<sup>2</sup> bvo verenigingsgebouw (De Vrolijke Schutters)
- 4600 m<sup>2</sup> speeltuin 't Kwekkeltje
- bezoekersparkeren 16 woningen zuidzijde Sportlaan

*Deze functies blijken tijdens de maatgevende periode samen, op basis van de gemeentelijke normen een totale parkeerbehoefte op te leveren van 164 plaatsen in het openbare gebied. Er zijn voor deze functies geen parkeerplaatsen op eigen terrein.*

*Om deze parkeerbehoefte af te dekken is in het inrichtingsplan voor dit gebied voorzien in de aanleg van 151 parkeerplaatsen (77 zijde zwembad en 56 zuidzijde en 18 nieuw bij 't Kwekkeltje). Dat betekent dat er nog aanvullende ruimte moet zijn op de Sportlaan voor het parkeren van  $164 - 151 = 13$  auto's.*

*De Sportlaan kent over een lengte van 400 meter (vanaf huisnummer 19 tot aan de aansluiting van de Van der Leeuwstraat) een rijbaanbreedte van 8,20 meter oplopend naar 8,70 meter. Op een dergelijke breedtemaat kan binnen de reeds geldende 30 km/uur-zone veilig aan beide kanten op de rijbaan geparkeerd worden. Aan de zuidzijde moet rekening gehouden worden met diverse zijwegen en particuliere garage-inritten. Daardoor kan geen sprake zijn van een aaneengesloten rij geparkeerde auto's. Feitelijk blijft daardoor aan de zuidzijde slechts ruimte over voor het parkeren van 28 personenauto's. Tegemoet komend verkeer kan elkaar passeren door gebruik te maken van de open ruimtes ter plaatse van de zijwegen en garage-inritten. Ook aan de noordzijde kan niet over de gehele lengte van 400 meter op de rijbaan worden geparkeerd. De fietstoegang voor de speeltuin, de toegangsweg naar het zwembad en de nieuwe aansluiting voor de nieuwe woningbouw kosten minimaal 10, 25 en 25 meter ruimte waarbinnen niet geparkeerd kan worden. Er resteert aan de noordzijde binnen dit wegvak daardoor een lengte van  $(400 - 60 =) 340$  meter. Voor een langspaarplaats is een lengte van 6 meter voldoende. Er kunnen dus  $340 : 6 = 56$  auto's aan de noordzijde op de rijbaan geparkeerd worden.*

*In totaal is er parkeerruimte in het aangegeven gebied voor  $151 + 28 + 56 = 235$  auto's. Daarmee wordt de parkeerbehoefte van 164 voor 143% afgedekt. Dit is voor het normale gebruik een ruime overmaat. Gemeente verwacht op basis hiervan geen extra parkeeroverlast. Slechts op enkele dagen per jaar bij overmatig bezoek aan speeltuin en zwembad, bestaat de kans, dat auto's in de zijwegen geparkeerd*

worden. Het is niet realistisch om zodanig te ontwerpen, dat zelfs piekmomenten volledig afgedekt worden.

## **Inspraakreactie 5**

Insprekers maken zich zorgen over de verkeersoverlast die zij zullen krijgen in hun straat.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente heeft begrip voor zorgen over mogelijke verkeersoverlast. Gemeente verwacht echter geen verkeersoverlast van de ontwikkeling van de Hoef Zuid. Zie het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1.*

*Uit de analyse van het verkeersmodel blijkt dat de verkeersintensiteit op de Sportlaan westelijk van de nieuwe aansluiting met circa 600 mvt/etm, en oostelijk van de nieuwe aansluiting met circa 100 mvt/etm zal toenemen. Het grootste deel van de nieuwe verkeersrelaties zijn gericht op de autosnelweg A59/A2 en het centrum van 's-Hertogenbosch. Slecht een beperkt deel van de verplaatsingen is gerelateerd aan het winkelcentrum Molenhoekpassage. Deze extra verkeersbewegingen zullen ook niet allemaal via de Herman de Manlaan worden afgewikkeld. Op basis van de analyse worden er in de tussenliggende straten (zoals de Herman de Manlaan) geen problemen verwacht. Mocht in de praktijk blijken dat er verkeersproblemen in de tussenliggende straten ontstaan, dan zal op basis van objectieve gegevens in overleg met bewoners en wijkraad bekeken worden of, en in welke mate er aanvullende verkeersmaatregelen getroffen moeten worden.*

## **Inspraakreactie 6**

Inspreker heeft twee zorgen. 1. Drukte op de Sportlaan – te weinig ontsluiting voor 76 woningen – file?

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente heeft op basis van het maximaal aantal extra woningen (95 woningen volgens het uitwerkingsplan) een berekening gemaakt van het aantal verwachte extra verkeersbewegingen. Het gaat om maximaal 700 extra verkeersbewegingen per etmaal. De Sportlaan kan dit extra aantal verkeersbewegingen goed opvangen. De toekomstige hoeveelheid verkeer die via de Sportlaan afgewikkeld moet worden, zal hoe dan ook ver beneden de toelaatbare hoeveelheid van de Sportlaan blijven. Zie het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1. Er zal dus geen sprake zijn van structurele filevorming.*

2. Inspreker constateert dat de riool-afwatering nu al een probleem is. Zij vraagt zich af of nog meer riool-afvoer via de Sportlaan gaat.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Het huidige riool in de Sportlaan staat inderdaad onder druk. Bij hevige buien kan het riool het hemelwater niet goed verwerken. Dit komt deels door een te krappe hydraulische capaciteit en deels door het niet in het riool kunnen stromen van hemelwater. Bij het rioolontwerp van plan De Hoef is hier rekening mee gehouden. Het HWA (schoon hemelwater) blijft binnen het gebied De Hoef. Daarvoor wordt een groene parkstrook aangelegd die dwars door De Hoef loopt. Een groot deel binnen deze groene strook krijgt de functie voor waterberging (wadi) en zal hiervoor worden ingericht. In de praktijk komt het erop neer dat het hemelwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurten valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar deze groene (lager gelegen) wadi. Dit vasthouden of bergen van het hemelwater leidt tot een vermindering van grote afvoeren van hemelwater, waardoor er minder wateroverlast en verdroging is (doordat het water in de bodem dringt). Tevens wordt hiermee voorkomen dat schoon hemelwater onnodig naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. De afvoer van DWA (vuil water) gaat naar het gemaal aan de noordzijde van plan De Hoef. Als back-up (bij het uitvallen van het gemaal) ligt er een hoge koppeling tussen het stelsel van De Hoef en de Sportlaan. Dit is alleen voor DWA afvoer en zal geen substantiële toename van de overlast betekenen. Mede doordat het gemaal voorzien is van telemetrie en bij storing een melding doorgeeft aan de centrale hoofdpst van de gemeente.*

*Tevens is de gemeente voornemens om de Sportlaan bij herinrichting af te koppelen. Afkoppelen is een manier om schoon regenwater uit het riool te houden. Bij afkoppelen worden regenpijpen, dakoppervlakken*



en straatkolken van het hoofdriool afgehaald. Het vele regenwater stroomt dan niet meer in het gemengde riool (waardoor vaak capaciteitsproblemen ontstaan) maar wordt via een apart hemelwaterriool (of andere manier) ergens anders naartoe geleid waar het (tijdelijk) wordt vast gehouden of geborgen (bijvoorbeeld in een vijver of sloot) waarna het bij voorkeur langzaam de grond in kan zakken. Hiermee wordt een aanzienlijke hoeveelheid neerslag niet meer via het bestaande riool afgevoerd. De planvorming hiervan is op dit moment nog niet zo ver dat er al een uitspraak kan worden gedaan over de wijze waarop dat zal gebeuren. Dit hangt samen met de bouwwerkzaamheden binnen De Hoef. Het ligt voor de hand om de werkzaamheden van afkoppeling te combineren met de verdere herinrichting van de Sportlaan. Deze werkzaamheden zullen plaatsvinden gelijktijdig met het woonrijp maken van De Hoef Zuid. Het woonrijp maken vindt plaats aan het eind of na afronding van de bouwactiviteiten.

### **Inspraakreactie 7**

Inspreker maakt bezwaar tegen de ontsluiting van de Hoef Zuid via de Sportlaan. Zij meent dat de ontsluiting veel beter kan via de Deken van Roestellaan. Inspreker vindt verdere verkeerstoename in de nu al veel te drukke Sportlaan en omliggende straten (Felix Timmermanslaan, Aart van der Leeuwstraat, Lodeizenstraat, Martinus Nijhoffstraat, Herman de Manlaan) zeer onwenselijk. Zij verwacht dat de bewoners van De Hoef deze 'sluiproutes' nemen naar de Molenhoekpassage.

Inspreker wijst er op dat er nu al een ontsluiting naar de Deken van Roestellaan voor bouwverkeer is, en stelt voor deze te handhaven. Inspreker verwacht dat de bewoners van de Hoef dan sneller op de snelweg zijn of waar ze ook naar toe moeten. Inspreker wijst er op dat de Sportlaan en Felix Timmermanslaan 30 km-straten zijn. Zij meent dat daar nu ook al veel te hard wordt gereden.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De ontsluiting van De Hoef Zuid zal niet worden verplaatst naar de Deken van Roestellaan. Voor de beantwoording van de inspraakreactie over het onderdeel ontsluiting verwijzen wij naar het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1.*

*De bewoners van het nieuwe woongebied De Hoef Zuid zullen naar verwachting de benoemde straten gebruiken indien zij met de auto naar de Molenhoekpassage gaan. Het betreft echter geen sluiproute (een alternatieve route die gebruikt wordt om files te mijden), maar een logische route van verkeer uit de buurt ernaartoe. De toename van verkeersbewegingen vanuit De Hoef Zuid op genoemde straten is nauwelijks merkbaar in relatie tot de huidige aantallen verkeersbewegingen in deze straten. Zie het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1.*

### **Inspraakreactie 8**

Inspreker maakt bezwaar tegen het ontbreken van een ontsluiting van De Hoef naar de Deken van Roestellaan. Hij meent dat al het autoverkeer uit De Hoef straks door de 30 km-woonwijk langs de Martinus Nijhoffstraat en de Lodeizenstraat zal rijden. Inspreker denkt dat de woonwijk hier absoluut niet op berekend is, het is meer een woonerf. Meer autoverkeer is volgens inspreker vragen om ongelukken. Inspreker verzoekt de auto's af te voeren via het noorden, dat is zijn inziens veiliger en sneller.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De ontsluiting van het woongebied De Hoef Zuid wordt niet aangepast. Voor de onderbouwing daarvan verwijzen wij naar het gemeentelijk commentaar onder 1. Gemeente meent op basis hiervan dat de woonwijk de toename van het autoverkeer als gevolg van de nieuwbouw van De Hoef Zuid op kan vangen.*

### **Inspraakreactie 9**

De Wijkraad staat in beginsel heel positief tegenover de twee plannen. Toch wil inspreker een aantal oude (klankbordgroep De Hoef) en hernieuwde afspraken in herinneringen brengen, met het verzoek deze te verwerken in het ontwerpuitwerkingsplan De Hoef Zuid, het beeldkwaliteitplan en de inrichtingsplannen voor heel het plangebied.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente wil benadrukken dat de planvorming van het oorspronkelijke moederplan en eerder stedenbouwkundige plan dat als basis heeft gediend voor deze uitwerking ook in goede samenspraak met de klankbordgroep waar de wijkraad ook deel van uit heeft gemaakt, heeft plaatsgevonden.*

Inspreker meent dat in het beeldkwaliteitplan nog dient te worden opgenomen dat de woningen aan de zuidzijde van de Hoef (voor zover grenzend aan of in de nabijheid van de Sportlaan) tevens moeten aansluiten op het karakter van de bestaande bebouwing van de wijk. Inspreker vindt dat dan ook nadrukkelijk de mogelijkheid / wenselijkheid van zadeldaken ter plaatse in beeld komt.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De marktpartijen hebben aangegeven dat zij bij de bouwplanontwikkeling de mogelijkheid willen hebben om flexibel in te spelen op de marktvraag. Om de ambitie met betrekking tot de woningproductie in deze moeilijke marktsituatie te kunnen realiseren, neemt de gemeente een positieve en proactieve houding in ten opzichte van (kansrijke) initiatieven op het gebied van woningbouw. Dit gebeurt door meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling.*

*Gemeente heeft daarom het vigerende beeldkwaliteitplan uit 2009 op onderdelen aangepast. Het beeldkwaliteitplan legt de cruciale onderdelen van het verkavelingsplan vast, waaraan de welstand toetst. Een aantal criteria uit het vigerende plan is losgelaten om meer flexibiliteit te bieden. Dit is de reden dat er voor De Hoef (zowel Zuid als Noord) geen eisen meer zijn opgenomen over de dakvorm, zodat de marktpartijen hier flexibel mee om kunnen gaan. Tegelijkertijd is wel de gewenste samenhang voor De Hoef Zuid met de omliggende bebouwing gewaarborgd. Het beeldkwaliteitplan zegt hierover het volgende (pagina 10): 'Het zuidelijk deel bestaat uit grondgebonden woningen en vormt zo de overgang van de woonwijk Molenhoek naar het groengebied in de Hoef. De parkwoningen die direct aan het centrale park liggen zullen in vorm en uitstraling de overgang moeten maken naar de noordelijke bebouwing (Annenborch en Hofgebouw). De zone ten zuiden van de parkwoningen sluit in schaal aan op het karakter van de omliggende wijken'. In het voorliggende beeldkwaliteitplan wordt dus voor alle woningen ten zuiden van de parkwoningen aangegeven dat deze moet aansluiten op het karakter van de bestaande bebouwing in de wijk.*

*De positionering van de woningen aan de Sportlaan in het voorlopig verkavelingsplan wijkt overigens af van het eerdere stedenbouwkundig plan. Er is, ten noorden van de Sportlaan, een rijbaan met parkeerplaatsen tussen het groen geïntroduceerd. Deze weg is vastgelegd in het uitwerkingsplan. Hierdoor komen de woningen verder van de Sportlaan af te liggen, aan de nieuwe rijbaan. Daarnaast liggen er minder woningen aan de Sportlaan door een andere verkavelingsopzet, waarbij de woningen niet langer met de voorzijde op de Sportlaan zijn georiënteerd, maar met de zijkant. Door deze wijzigingen in het plan is er vanuit de bestaande wijk Molenhoek veel minder zicht op de nieuwe woningen aan de zijde van de Sportlaan. Hierdoor is de gemeente van mening dat zij de genoemde flexibiliteit ook aan de marktpartijen kan bieden.*

Inspreker merkt op dat afgesproken is dat er ten behoeve van de nadere uitwerking van het plan nog een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd voor de verkeersbewegingen van de Hoef Zuid richting Molenhoekpassage v.v. en dat er zo nodig, in overleg met bewoners en wijkraad, maatregelen worden genomen in / door de tussenliggende woonstraten. Inspreker meent dat in dit onderzoek tevens betrokken dienen te worden de verkeersbewegingen voor het afzetten en ophalen van pupillen van de Herman Broerenschool, inclusief de wachtrij voertuigen voor de afwikkeling van het verkeer in o.a. de Sportlaan en de Van der Leeuwstraat.

*Gemeentelijk commentaar:*

*In het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 1 is in beeld gebracht wat de te verwachten verkeersintensiteiten zijn als gevolg van de nieuwbouw in de Hoef Zuid op de Sportlaan en richting de Molenhoekpassage. Daarbij is het ophalen en brengen van de Herman Broerenschool niet betrokken. Het halen en brengen vindt plaats buiten de spijtijden en interfereert niet met het verkeer vanuit de Hoef Zuid.*

*Uit de analyse van het verkeersmodel blijkt dat de verkeersintensiteit op de Sportlaan westelijk van de nieuwe aansluiting met circa 600 mv/etm, en oostelijk van de nieuwe aansluiting met circa 100 mv/etm zal toenemen. Het grootste deel van de nieuwe verkeersrelaties zijn gericht op de autosnelweg A59/A2 en het*

*centrum van 's-Hertogenbosch. Slechts een zeer beperkt deel van de verplaatsingen is gerelateerd aan het winkelcentrum Molenhoekpassage. Op basis van de analyse worden er in de tussenliggende straten geen problemen verwacht. Mocht in de praktijk blijken dat er verkeersproblemen in de tussenliggende straten ontstaan, dan zal op basis van objectieve gegevens in overleg met bewoners en wijkraad bekeken worden of, en in welke mater er aanvullende verkeermaatregelen getroffen moeten worden.*

Inspreker meent dat de Sportlaan voor oplevering van de bebouwing van De Hoef Zuid in zijn geheel zou worden gereconstrueerd. Voorbeelden die hij benoemt: versmalling rijbaan met groenere (parkeer)bermen, een kiss- en ridestrook en voldoende parkeerplaatsen bij de Herman Broerenschool. Daarnaast gaat inspreker er van uit dat ook de parkeerterreinen van het Kwekkeltje en Kwekkelstijn zijn heringericht voordat aan de bouwactiviteit wordt begonnen en dat voor reconstructie en herinrichting nog overleg met de bewoners en wijkraad plaatsvindt.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente neemt de voorbeelden voor kennisgeving aan. Binnen de exploitatiebegroting van De Hoef Zuid is een deel voor "aanpassen profiel Sportlaan" gereserveerd. Werkzaamheden op het gebied van herinrichting van de Sportlaan vinden plaats bij het woonrijp maken van De Hoef Zuid. Voor de mogelijke aanpassingen aan de Sportlaan moet nog een inrichtingsplan worden gemaakt. Dit zal t.z.t. worden voorgelegd aan wijkraad en bewoners van de Sportlaan.*

*De parkeerterreinen van het Kwekkeltje en Kwekkelstijn worden uiteraard wel voor de ontwikkeling van De Hoef Zuid opgeleverd. De planning is dat het wordt opgeleverd in het tweede kwartaal van 2014 (bijbehorende parkeeraantallen staan genoemd in het gemeentelijk commentaar bij inspraakreactie 4).*

Inspreker gaat er van uit dat het bouwverkeer van en naar de Hoef Zuid wordt afgewikkeld via de Deken van Roestellaan.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Het bouwverkeer zal inderdaad via de Deken van Roestellaan worden afgewikkeld.*

Inspreker gaat ervan uit dat, indien een paalfundering nodig is, er niet geheid maar geboord wordt. Dit mede naar aanleiding van de eerder ondervonden ernstige overlast van heiwerk bij de Annenborch en De Hoefslag.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De bodem is van zodanige kwaliteit dat er op staal gefundeerd kan worden (dus zonder palen te boren of te heien).*

Zorgpunt voor inspreker is het gebruik van wandel/fietspaden (tevens calamiteitenwegen) oost-west en noord-zuid door de groene aders. Vooral de oost-west verbinding met een directe aansluiting op een voetpad van het park aan de Parkweg lijkt een sluipteg te worden voor fietsers, scooters en brommers van en naar de aan de noordzijde van het plan de Hoef gelegen fietssnelweg en de spoorwegovergang in de Molenstraat. Dit terwijl inspreker verwacht dat buurtbewoners en bewoners van de Annenborch (waaronder mindervaliden) en de Hoefslag deze infrastructuur vooral als wandelpaden zullen gaan gebruiken. Inspreker heeft geen kant- en klare oplossing voor het te verwachten conflicterend gebruik. Inspreker verzoekt gemeente hierover in overleg te treden met de wijkraad, directeur Annenborch, bewoners De Hoefslag en omwonenden van het park aan de Parkweg.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Vanaf de Sportlaan is, nabij de toegang naar het zwembad, voorzien in de aanleg van een vrijliggende langzaamverkeersroute in noordelijke richting, die nabij de spoorlijn aansluit op de bestaande fietsstraat De*

*Hoef. Lopen én fietsen zal op deze route worden toegestaan.*

*Vanwege de direct nabijheid van de oost-westelijke fietsstraat, is het mogelijk om van het oostwest-pad door het centrale park een wandelpad te maken. (Brom)fietsers zijn daarop niet toegestaan, hetgeen met fysieke middelen zo mogelijk ondersteund zal worden. Het is echter altijd moeilijk met inrichting te sturen waar je wandelpaden openstelt en fietsers niet wilt. Immers moeten de paden ook voor mindervaliden toegankelijk zijn. Het enige dat helpt is handhaving. Handhaving kan echter niet continu plaatsvinden. Voorwaarde voor handhaving is bebording. Gemeente stelt voor om eerst te kijken hoe het gebruik gaat voordat we beborden. In een nieuwe situatie is er namelijk altijd een gewenningsperiode nodig.*

Inspreker dringt er nadrukkelijk op aan om de grote groene ader en groene aders tussen de grondgebonden woningen definitief in te richten nog voordat de nog ontbrekende appartementencomplexen worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat een deel van het plangebied braakliggend terrein en stortplaats blijft.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De groen aders binnen het plangebied kunnen hun definitieve inrichting krijgen. Voor het terrein van de nog ontbrekende appartementencomplexen ligt dit anders. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om het terrein een tijdelijke invulling te geven, zoals met tijdelijke natuur. Overigens zal (een deel van) het zand ter plekke van de toekomstige appartementencomplexen gebruikt worden voor de ophoging van De Hoef Zuid.*

*De groene aders tussen de grondgebonden woningen in de Hoef Zuid worden definitief ingericht, tegelijkertijd met het woonrijp maken van de Hoef Zuid.*

## **Inspraakreactie 10**

Inspreker vraagt zich m.b.t. De Hoef Zuid gezien de wijze van woningplanning af hoeveel bomen/groenstroken (bestaand) overblijven.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Het antwoord op de vraag hoeveel bomen/groenstroken (bestaand) naar verwachting overblijven is terug te vinden in de Bomeneffectanalyse, in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Hierin is de kwaliteit van het bestaande groen bepaald zodat duidelijk wordt welke bomen behouden kunnen blijven in die nieuwe situatie. Door de aanleg van de woningen en de benodigde maaiveldophoging is het behouden van bestaande bomen niet overal mogelijk. Daarnaast is geconcludeerd dat het huidige bomenbestand niet de optimale kenmerken heeft die het op grote schaal hergebruiken van het bomenbestand toelaten. Veel bomen staan in bosverband en zijn niet als individuele boom te handhaven. Inpassen dient zoveel mogelijk clustermatig te gebeuren. Een aantal bomen kan wel worden ingepast. Dit is vooraf al duidelijk. Andere locaties worden tijdens de aanleg onderzocht.*

Daarnaast vraagt hij zich af hoe de gemeente het parkeerprobleem aanpakt door het wegvallen van de voormalige OJC parkeerplaats.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De gemeente heeft de parkeerbehoefte in beeld gebracht en een herinrichtingsplan gemaakt voor het terrein ten zuiden en oosten van het zwembad. Voor een uitleg daarvan verwijzen wij naar het gemeentelijk commentaar onder inspraakreactie 4.*

Inspreker verbaast zich bij het concept beeldkwaliteitplan over de veelvoud van fietspaden en het volledig ontbreken van wandelpaden. Hij meent dat een groot hondenuitrenterrein eveneens een versterking van de kwaliteitsuitstraling zou zijn.

Inspreker wil graag antwoord op de volgende vraag: Wordt de Hoef een fietsgebied waar wandelaars voor eigen risico kunnen verblijven of wordt De Hoef een wandelrecreatiegebied voor alle leeftijden?

*Gemeentelijk commentaar:*

*Deze inspraakreactie verwijst naar fietspaden en het ontbreken van wandelpaden in het concept beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan regelt echter niet de ligging van de fietspaden en wandelpaden. Dit wordt geregeld in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan gaat uit van het volgende principe: De Hoef heeft wandelpaden waarover in noord-zuidrichting ook gefietst mag worden. De fietser moet rekening houden met de wandelaar. Vanwege de directe nabijheid van de oost-westelijke fietsstraat (parallel aan het spoor), is het mogelijk om van het oostwest-pad door het centrale park een wandelpad te maken. (Brom)fietsers zijn daarop niet toegestaan, wat met fysieke middelen indien mogelijk ondersteund zal worden.*

*Daarnaast komt er een uitlaatroutte in oost-westrichting door het park en een uitrenveld bij de wijkspiegelplaats. De ligging van de wandel- dan wel fietspaden en van hondenuitrenvelden worden niet bepaald door het beeldkwaliteitsplan en het uitwerkingsplan. Het beeldkwaliteitplan regelt wel de zogenaamde "redelijke eisen van welstand" waaraan aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden getoetst. De regels waaraan getoetst wordt, staan doorgaans omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Voor het gebied De Hoef staan deze regels in het vast te stellen beeldkwaliteitplan 'De Hoef'. Het beeldkwaliteitsplan geeft voorwaarden op het gebied van architectuur en materiaal- en kleurgebruik en detaillering van bouwwerken. Dit beeldkwaliteitplan maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota.*

## **Inspraakreactie 11**

Inspreker geeft complimenten over de presentatie van de voorgenomen wijzigingen op de inloopbijeenkomst van 29 augustus 2013. Inspreker heeft de indruk dat er goed over nagedacht wordt en geen besluiten worden genomen zonder goed overleg.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de geplande in- en uitgaande weg op de Sportlaan ter hoogte van huisnr. 43/45. Zijn bezwaar betreft de overlast op de woning die hier wordt verwacht door het uitkomende verkeer: 1. belichting van de woning in ochtend en avond via de achtertuin de woning in en 2. onoverzichtelijke situatie vanuit de garage die een uitgang heeft schuin op de geplande uitgaande weg.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De westelijke aansluiting van de verzamelstraat komt op de Sportlaan uit tegenover de strook met acht haakse parkeerplaatsen ter hoogte van huisnummer 43. De oostelijke aansluiting van de verzamelstraat op de Sportlaan ligt tegenover de oostgevel van de Herman Broerenschool / inrit huisnummer 53. De ligging van deze ontsluitingen volgt uit het verkavelingsplan.*

*Gemeente constateert dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen aanleiding is om de weg te verleggen. De geplande in- en uitgaande weg ligt in het verlengde van de openbare parkeervakken achter de achtertuin van de woning, en niet tegenover woning of de uitgang van de garage.*

*Ten aanzien van lichthinder gaat het in dit geval niet om een doorgaande weg recht tegenover de woning, maar om een relatief korte weg die uitkomt achter de achtertuin van inspreker. Het licht kan uitsluitend komen van indraaiend verkeer en zal dus van korte duur zijn. Ook bij eventuele verschuiving zou overigens sprake zijn van eenzelfde lichtinval.*

*Gemeente is van mening dat de hoeveelheid verkeer dat kan zorgen voor mogelijke lichthinder gering zal zijn. Het betreft uitsluitend verkeer, dat in donkere avonden uit het woongebied komt, dat bovendien gebruik maakt van de betreffende ontsluiting en ten slotte ook nog linksaf slaat. Bovendien betreft het dan uitsluitend belichting via de zijkant van de achtertuin. Een gemiddelde schutting dan wel hekwerk met beplanting zal dit licht overigens afdoende kunnen tegenhouden.*

*Een T-kruizing nabij de uitgang van een garage is een veel voorkomende situatie in woonbuurten en leidt niet tot verkeersonveilige situaties. De situatie is overzichtelijk, zowel voor verkeer vanuit de Hoef als de auto vanuit de garage.*

Inspreker is van mening dat een extra onoverzichtelijke situatie in het hoogseizoen ontstaat voor het zwembad "Kwekelstijn" en speeltuinvereniging "het Kwekkeltje". Inspreker geeft aan dat gedurende deze periode beide zijden van de Sportlaan gebruikt wordt als (aanvullende) parkeergelegenheid wat de weg dusdanig versmalt waardoor volgens inspreker de verkeersveiligheid niet optimaal is. Laat staan als er nog een tweede ontsluiting komt tussen deze geparkeerde auto's.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente beaamt dat in de Sportlaan aan beide zijden van de weg geparkeerd kan worden. In de parkeerbalans voor de functies in de omgeving is hiermee ook rekening gehouden. Het parkeren aan de zijkanten van de weg staat een verkeersveilige situatie niet in de weg. Het feit dat er aan de zijkant van de weg auto's staan geparkeerd heeft in de regel juist eerder een snelheidsbeperkende werking op het autoverkeer ter plaatse. Gemeente acht een ontsluiting op deze locatie tegenover de acht haakse parkeerplaatsen en schuin tegenover een uitrit niet in strijd met de verkeersveiligheid. Het parkeren voor de nieuwe ontsluiting, evenals voor de uitrit is uiteraard verboden. Hier zullen dus juist geen auto's staan.*

Inspreker doet suggesties voor alternatieven. Het verschuiven van de ontsluiting met een tiental meters naar rechts (vanuit zichtpunt uitkomend uit De Hoef voor bestuurder) zodat deze recht uitkomt in het midden van de reeds bestaande openbare parkeergelegenheid voor Sportlaan nr. 43. Of het ontsluiten van de Hoef Zuid via de reeds bestaande uitgaande weg (ook Sportlaan) langs Kwekelstijn. Inspreker meent dat de belichting door indraaiend verkeer van zijn woning wordt voorkomen en het overzicht van de verkeerssituatie in alle gevallen beter wordt. Immers voor de bestaande parkeergelegenheid of bestaande uitgaande weg mag niet geparkeerd worden.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De aangedragen alternatieven zijn volgens gemeente niet wenselijk. Het verschuiven van de ontsluiting met een aantal meters vraagt om een andere verkaveling die ten koste gaat van minimaal een kavel. Daarnaast komt in het voorstel van de inspreker de ontsluiting erg dicht op de weg naar het zwembad. Het is wenselijk meer afstand te houden in verband met de overzichtelijkheid van de kruisingen. De gekozen ontsluiting in het plan ligt op een afstand van circa 47 meter van de bestaande kruising.*

*Het ontsluiten via de reeds bestaande uitweg zwembad-Sportlaan is geen mogelijkheid, aangezien dit niet past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan, bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Hierin is bepaald dat het verkeer wordt ontsloten door twee aansluitingen aan de Sportlaan welke gelegen zijn tussen: 1. de Martinus Nijhoffstraat en de Lodeizenstraat; 2. de Van der Leeuwstraat en de tennisbanen. Dit aangedragen alternatief is ook niet wenselijk omdat het verkeer van het nieuwe woongebied dan samenkomt met het verkeer naar speeltuin en/of zwembad en omdat het verkeer vanuit De Hoef op deze manier het vrijliggende fietspad kruist.*

*Gemeente is van mening dat het overzicht van de verkeerssituatie met deze alternatieven zeker niet beter wordt. Het argument dat voor de bestaande parkeergelegenheid of bestaande uitgaande weg niet geparkeerd kan worden gaat juist ook op voor de gekozen ontsluiting. Deze komt ook uit op de bestaande parkeergelegenheid, waarbij ook voor de nieuwe uitgaande weg uiteraard niet geparkeerd mag worden. Een bestuurder mag zijn voertuig niet parkeren bij een kruispunt op een afstand van minder dan vijf meter daarvan en voor een inrit of een uitrit.*

*Gemeente is van mening dat de belichting van indraaiend verkeer in dit geval niet doorslaggevend is. Het gaat in dit geval niet om een doorgaande weg recht tegenover de woning, maar om een relatief korte weg die uitkomt achter de achtertuin van inspreker. Het licht kan uitsluitend komen van indraaiend verkeer en zal dus van korte duur zijn. Gemeente verwacht ook dat de hoeveelheid verkeer dat kan zorgen voor mogelijke lichthinder gering zal zijn. Het betreft uitsluitend verkeer, dat in donkere avonden uit het woongebied komt, dat bovendien gebruik maakt van de betreffende ontsluiting en ten slotte ook nog linksaf slaat. Bovendien betreft het dan uitsluitend belichting via de zijkant van de achtertuin. Een gemiddelde schutting dan wel hekwerk met beplanting zal dit licht overigens afdoende kunnen tegenhouden.*

Inspreker concludeert dat er mogelijk meer alternatieven zijn die een oplossing bieden voor de mogelijke overlast. Hij laat die graag ter beoordeling aan de deskundigheid van gemeente.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente verwacht dat geen sprake zal zijn van onevenredige overlast.*

## **Inspraakreactie 12**

Insprekers zijn als bewoners teleurgesteld dat de invulling van het groen onderdeel van het plan in de opvolgende planuitwerkingen steeds minimaler is geworden. Het lijkt nu verworden tot een enkele zichtlijn die gevormd wordt door een grasstrook met hier en daar een boom. Insprekers verzoeken aan te geven in hoeverre de erven een eigen groen karakter krijgen.

*Gemeentelijk commentaar:*

*De inspraakreactie van insprekers heeft betrekking op het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan maakt echter geen onderdeel uit van het (juridisch bindende deel van het) uitwerkingsplan dan wel van het beeldkwaliteitplan. Deze inspraakreactie kan dan ook niet leiden tot eventuele aanpassingen van het uitwerkingsplan dan wel beeldkwaliteitplan.*

*De groenstructuren in De Hoef Zuid zijn een belangrijk onderdeel van het plan en zijn beeldbepalend voor de nieuwe buurt. Vandaar dat in De Hoef Zuid op zoveel mogelijk plekken groen wordt gerealiseerd. Het groen in de wijk bestaat uit de twee parkstroken, het groen binnen in de erven, de bomen in de tuinen en de singels aan de randen van het plan. In de parkstroken worden behalve nieuwe bomen ook hoge heesters geplant langs de randen van de tuinen. Door over de hele lengte van de parkstroken groene heesters te planten krijgen deze een groen karakter. In de erven zelf wordt eveneens veel nieuw groen geplant, langs de straat komen boomgroepen en heestervakken en in de aangrenzende tuinen worden (huis) bomen geplaatst.*

Insprekers menen dat de invulling van de parkstroken cruciaal is voor het groen karakter van de woonwijk. Zij vinden dat de plaatjes uit de folder van Van Wanrooij niet veel goeds voorspelt. Daar bestaat de groene invulling uit een grasveld, heg en een enkele boom. Insprekers zijn van mening dat daarmee de groene invulling van de parkzone marginaal wordt ingevuld. Zij willen weten op elke manier de invulling concreet gaat plaatvinden. Zij vragen of er ook ruimte voor gefaseerd gemaaide stroken in het nattere afwaterende deel is.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente kan uiteraard geen bindende uitspraken doen over folders van ontwikkelaars, indien deze folders niet in samenspraak met gemeente zijn opgesteld. Gemeente gaat ervan uit dat de folder van Van Wanrooij bedoeld was om een impressie van de woningen te geven, waarbij slechts een suggestie is gedaan van de inrichting van aangrenzende parkstroken. Het is de bedoeling dat het park wordt ingericht met glooiende grasvlakten met bomen en beplanting. Hoge heesters vormen de randen van de tuinen die aan deze parkstrook liggen. De combinatie van gras, bomen en heesters maakt het groene beeld. Daarnaast ontstaan er door de glooiingen interessante ruimtes in het park en worden er volop speelmogelijkheden gecreëerd.*

*De concrete invulling is onderdeel van het inrichtingsplan voor De Hoef Zuid. Deze maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Het inrichtingsplan is op dit moment nog niet definitief, maar wordt opgesteld door gemeente. Gemeente voert de inrichting van het openbare gebied ook zelf uit.*

Insprekers verzoeken aan te geven welke bomen gekapt worden en welke bomen inpasbaar en gehandhaafd blijven.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor het uitwerkingsplan is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Deze bomeneffectanalyse is als bijlage bij*

het uitwerkingsplan gevoegd. Wij verwijzen hiernaar indien u kennis wilt nemen van de gehele inhoud ervan. Hieronder volgen in het kort de conclusies uit de bomeneffectanalyse.

In de bomeneffectanalyse is in beeld is gebracht welke mogelijkheden er zijn om bestaande bomen te behouden in de nieuwe situatie. Afwegingen zijn gemaakt op basis van de kwaliteit van het bestaande groen en de ruimteclaim van andere functies, met als kader het gemeentelijke Bomenbeleidsplan. Dit betekent dat bij de afweging in eerste instantie is gekeken of behoud van bomen en inpassing in het plan mogelijk is. Als dit niet het geval is, is onderzocht of de bomen verplant kunnen worden en indien dit niet mogelijk is wordt er gecompenseerd. Uit de bomeneffectanalyse is naar voren gekomen dat het behouden van de bestaande bomen slechts in beperkte mate mogelijk is. De bomen staan in bosverband en zijn veelal niet individueel te handhaven. Daarnaast wordt het woongebied opgehoogd waardoor het inpassen van bomen moeilijk uitvoerbaar is. Ook de kwaliteit van de bomen zorgt er voor dat in veel gevallen het nieuw planten van bomen een beter resultaat oplevert.

De bomen die inpasbaar zijn, bevinden zich met name aan de noordzijde van het plangebied, in het centrale groene gedeelte van De Hoef. Hier kunnen enkele boomgroepen blijven staan. Verder kunnen in het gedeelte waar de woningen komen waarschijnlijk twee bomen blijven staan. Aan de randen worden de bomen langs de Sportlaan en de bomen tussen het plangebied en de tennisvelden gehandhaafd. De randen worden grotendeels opnieuw ingeplant. Waar tijdens het werk mogelijkheden zijn om bomen te behouden, wordt dat gedaan.

Verplanten van niet inpasbare bomen is niet aan de orde omdat de bestaande bomen hier geen kwaliteit voor hebben. Dit komt onder andere doordat deze bomen altijd in bosverband hebben gestaan. Het levert meer groene kwaliteit op om het geld te investeren in nieuw groen dan het te investeren in het verplanten van bomen. Daarom wordt geïnvesteerd in nieuw groen en vindt er op grote schaal compensatie plaats.

De compensatie in het plan is voor een groot deel gebaseerd op het aantal bomen dat wordt verwijderd. Volgens het bomenbeleid wordt voor elke kapvergunningplichtige boom een boom terug geplant in het plangebied. De overige (kleinere) bomen worden gecompenseerd door ook in het nieuwe ontwerp groepen bosplantsoen of heesters aan te brengen, bestaande uit een combinatie van boom- en struikvormers.

Door inpassing van een deel van de bestaande bomen en het planten van vele nieuwe vrij uitgroeiende bomen en groepen bosplantsoen in de wijk, wordt het groene karakter van De Hoef gewaarborgd.

Insprekers willen weten op welke plekken bomen worden ingepland en welke soorten dat gaan worden.

*Gemeentelijk commentaar:*

Gemeente is momenteel bezig om het inrichtingsplan voor De Hoef verder uit te werken. Onderdeel van het inrichtingsplan is de situering en de soortkeuze van de nieuwe bomen en heesters. Uitgangspunt daarbij is dat gemeente een vlinder- en bijenvriendelijke groenstructuur wil realiseren.

Insprekers geven aan dat compensatie zal plaatsvinden op grote schaal. Zij vragen dit te concretiseren. Insprekers vragen aan te geven waar deze compensatie precies gaat plaatsvinden en op welke wijze deze uitgevoerd gaat worden. Zij vragen hoe deze compensatie in de toekomst beheerd gaat worden. Insprekers verzoeken aan te geven of er voor het beheer van deze compensatie voldoende budget is gereserveerd.

*Gemeentelijk commentaar:*

Bomen worden gecompenseerd in het park van De Hoef en rond de woningen binnen het plangebied van De Hoef Zuid. De voorwaarden voor de bomencompensatie staan verwoord in de bomeneffectanalyse, die als bijlage bij het uitwerkingsplan De Hoef Zuid is gevoegd. Het beheer van de compensatie vindt plaats in het kader van het totale groen van De Hoef.

Insprekers verzoeken het beheer van de tijdelijke natuur niet te stoppen, maar uit te blijven voeren tot aan het begin van de grondwerkzaamheden ten behoeve van de woningbouw. Bijkomend verzoek is om het beheer ter hand te nemen conform de beheerkaart.

*Gemeentelijk commentaar:*



*Gemeente neemt deze suggestie mee.*

Insprekers verzoeken het huidige overbegraasde paardenweitje dat een onderdeel vormt van de ecologische verbindingzone beter te betrekken bij de ecologische invulling tussen De Hoef Zuid en het duinengebied.

*Gemeentelijk commentaar: De Hoef is stedenbouwkundig opgezet als een grote ecologische verbinding langs fietspad/spoor en wordt ook als zodanig beheerd. Ook richting zuidzijde van Rodenborgcollege en De Bron.*

*Het betreffende paardenweitje ligt buiten het plangebied van het uitwerkingsplan De Hoef Zuid en zelfs buiten het gebied De Hoef. Gemeente is het met u eens dat er kansen liggen deze gronden op termijn een ecologische invulling te geven. Op dit moment kan gemeente echter niet vrij over deze gronden beschikken. De gronden zijn weliswaar in eigendom van gemeente maar worden op dit moment gebruikt door particulieren op basis van huur.*

Insprekers adviseren bij de invulling van de natuurlijke onderdelen van De Hoef Zuid gebruik te maken van de natte ondergrond bij de inrichting van het gebied. Zij verzoeken het gebied niet integraal op te hogen, maar de lagere plakken te creëren door deze niet eerst op te hogen en daarna te ontgraven.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente bevestigt dat ook het geval is. Alleen de erven worden opgehoogd. In de parkstroken liggen op de laagste punten wadi's. Deze worden niet opgehoogd, maar zelfs nog verder afgegraven.*

Insprekers verzoeken een zebrapad te realiseren over de Sportlaan ter hoogte van het zwembad Kwekkelstijn zodat bezoekers van zwembad en speeltuin veilig de Sportlaan over kunnen steken.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Voor de herinrichting van de Sportlaan wordt nog een inrichtingsplan opgesteld. Nog niet duidelijk is welke maatregelen worden genomen en/of een zebrapad tot de mogelijkheden behoort. Hierover zal overleg worden gevoerd met wijkraad en bewoners Sportlaan. De herinrichting vindt plaats bij het woonrijp maken van de Hoef Zuid.*

Insprekers verwijzen naar de afspraak dat er een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd t.b.v. de nadere uitwerking van het plan. Zij adviseren het onderzoek op drie momenten uit te voeren: zowel voor de realisatie van De Hoef Zuid, als daarna en ook na realisatie van het winkelcentrum Molenhoek. Zij verzoeken de resultaten met de betrokken bewoners en wijkraad te bespreken en in overleg over te gaan tot het nemen van maatregelen.

*Gemeentelijk commentaar: Uit de analyse van het verkeersmodel blijkt dat de verkeersintensiteit op de Sportlaan slechts beperkt zal toenemen. Het grootste deel van de nieuwe verkeersrelaties zijn gericht op de autosnelweg A59/A2 en het centrum van 's Hertogenbosch. Een zeer beperkt deel van de verplaatsingen is gerelateerd aan het winkelcentrum Molenhoekpassage. Op basis van de analyse worden er in de tussenliggende straten geen problemen verwacht. Mocht in de praktijk blijken dat er verkeersproblemen in de tussenliggende straten ontstaan, dan zal op basis van objectieve gegevens in overleg met bewoners en wijkraad bekeken worden of, en in welke mater er aanvullende verkeersmaatregelen getroffen moeten worden.*

*Voor de cijfermatige onderbouwing wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar onder 1.*

Insprekers verzoeken het afgekoppelde water zichtbaar te laten worden in de wijk. Het lijkt hun een mooi idee om het water dat uiteindelijk in de wadi terecht met komen via gootjes dit niveauverschil te laten overbruggen zodat er bij fikse regenbuien kleine watervalletjes ontstaan.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Gemeente neemt deze suggestie mee bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.*

Insprekers vragen om aan te geven op welke manier de wadi een natuurlijke invulling krijgt. Het beschreven beheer (15 maaibeurten per seizoen, ruimen van gras en bladruimen in de herfst, bezanden) staat lijnrecht tegen een natuurlijke invulling van de wadi met opgaande watergebonden soorten en bloeiende kruidensoorten in het centrum van de wijk.

*Gemeentelijk commentaar: Gemeente kan niet terugvinden welke beschreven beheer wordt bedoeld. De geldende uitgangspunten van het ecologisch beheer van de openbare ruimte komen inderdaad niet overeen met het genoemde intensieve beheer. Uitgangspunten voor het beheer en materialen van openbare ruimte zijn gelijk aan het beheer rond de Annenborch. Voor het maaibeheer betekent dit voor het grootste gedeelte 2x per jaar, wadi's 1x per jaar. Gemeente draagt zorg voor dit beheer.*

## **9.2 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 3 jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpuitwerkingsplan 'De Hoef e.o.' toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

1. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, d.d. 5 september 2013
2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch d.d. 9 september 2013
3. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, mail d.d. 11 september 2013

### **Vooroverlegreactie 1**

De Gasunie wijst op de nieuwe bestemming Verkeer. Zij wijst erop dat de leiding zich bevindt in een gebied waarin de aanleg van de infrastructurele voorzieningen worden gerealiseerd. De Gasunie verzoekt over de mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen tijdig overleg te plegen met de tracébeheerder. Zij wijst erop dat er altijd een KLIC-melding dient plaats te vinden, waarmee informatie wordt verschaft over de ligging van andere kabels en leidingen.

*Gemeentelijk commentaar: Voor kennisgeving aangenomen. Wij nemen deze aanbevelingen mee in de verdere uitvoering van het plan.*

De Gasunie meent dat de gestelde voorwaarden in lid 6.3 (van artikel 6 Leiding - Gas) in strijd zijn met het bepaalde in artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Het Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. De Gasunie verzoekt daarom het onevenredig te schrappen en de voorwaarden in artikel 6.3 als volgt aan te passen:

- de leiding wordt niet geschaad;
- er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

*Gemeentelijk commentaar: Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel niet afwijken van de regels van het moederplan bestemmingsplan 'De Hoef e.o.'. Het uitwerkingsplan maakt als het ware onderdeel uit van dat moederplan. De regeling van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' komt dan ook rechtstreeks uit het moederplan. Het besluit externe veiligheid buisleidingen is van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen. Uitwerkingsplannen worden echter niet genoemd in het Besluit.*

*Bij de uitwerking is uiteraard wel rekening gehouden met de betreffende leiding en de consequenties ervan. De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn niet uitgewerkt in een woonbestemming, maar wel in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer -*

*Verblijfsgebied' sluiten impliciet uit dat er kwetsbare objecten zijn toegelaten. Inhoudelijk sluit het plan dus geheel aan bij de bedoeling van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Wij hebben daarom in een telefoongesprek d.d. 16 september 2013 met u afgesproken om de regels van het plan niet aan te passen, maar wel de toelichting van het uitwerkingsplan te verduidelijken. De toelichting van het uitwerkingsplan is aangevuld met de tekst dat kwetsbare objecten ter plaatse zijn uitgesloten.*

## **Vooroverlegreactie 2**

Provincie meldt dat zij zich heeft beperkt tot de vraag hoe het uitwerkingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Provincie concludeert dat het voorontwerpuitwerkingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

*Gemeentelijk commentaar: Voor kennisgeving aangenomen.*

## **Vooroverlegreactie 3**

Het Waterschap vraagt of het mogelijk is om de verhardingstoename en wateropgave te kwantificeren en in de waterparagraaf te verwerken van de plantoelichting. Verder heeft het Waterschap geen opmerkingen.

*Gemeentelijk commentaar: De noodzakelijke waterberging voor het hele moederplan, bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' zal voornamelijk gerealiseerd worden binnen een groene ader die dwars door het plangebied van het moederplan loopt. Een flink deel binnen deze groene ader krijgt de functie voor waterberging en zal worden ingericht als wadi. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurten valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar deze wadi in het laagste deel van De Hoef. De wadi is ten behoeve van de waterberging voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'De Hoef e.o.' en valt overigens buiten het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Hoef Zuid'. Binnen het plangebied van het uitwerkingsplan De Hoef Zuid worden nog groene geulen aangelegd om het water (vertraagd) af te voeren richting de wadi. De exacte benodigde grootte en inhoud van de wadi is vanzelfsprekend destijds op basis van realistische aannames gedimensioneerd (en ingetekend in het moederplan), maar qua capaciteit/inhoud pas exact te controleren na de overige nog exact uit te werken delen van het moederplan. Met de latere uitwerking van de overige delen van het moederplan zullen wij (o.a. via HNO-tool) aantonen dat geplande wadi van voldoende grootte/capaciteit zal zijn voor de noodzakelijke en gewenste waterberging van het gehele geplande gebied. Voldoende waterberging is immers ook onze ambitie en in ons belang.*

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het uitwerkingsplan De Hoef Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002213-1301 van de gemeente 's-Hertogenbosch.

### 1.2 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

### 1.3 aanbouw:

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

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aaneengebouwde woning:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

### 1.7 achtererfgebied:

een erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

**1.8 ambachtelijke bedrijvigheid:**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

**1.9 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsplan:**

het bestemmingsplan De Hoef e.o. van de gemeente 's-Hertogenbosch.

**1.12 bestemmingsplan De Hoef e.o.:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0796.0002047-1401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 bijgebouw:**

een aanbouw, een uitbouw of een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.15 bijzondere woonvoorzieningen:**

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

**1.16 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.18 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, (half) verdiepte souterrains die niet meer dan 1 meter boven het omliggende maaiveld uitsteken, (half) verdiepte parkeerkelders die niet meer dan 1 meter boven het omliggende maaiveld uitsteken, dakopbouw en/of zolder.

**1.19 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.20 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.21 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.22 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.23 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.24 dakopbouw:**

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

**1.25 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.26 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.27 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

**1.28 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.29 geschakelde woning:**

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen.

**1.30 gestapelde woning:**

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

**1.31 halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.



**1.32 hoekperceel:**

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen en/of het openbaar gebied.

**1.33 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

**1.34 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

**1.35 lessenaarsdak:**

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

**1.36 nok:**

het snijpunt van twee hellende dakvlakken.

**1.37 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

**1.38 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.39 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

**1.40 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.41 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen loopt.

**1.42 vrijstaande woning:**

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**1.43 woning:**

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

**1.44 zijgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen loopt.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.2     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap.

### **2.4     de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

### **2.5     de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

### **2.6     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7     de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8     het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen gebouwen tezamen.

### **2.9     peil:**

- a. voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c, ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, met dien verstande dat:

- a. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een speelvoorziening met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van de bebouwing maximaal 10 meter mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 3.5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vervoer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. verblijfsgebied;
- d. wegverkeer;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, ten hoogste 4,5 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 10 meter bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 5 Wonen - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water e.d.;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. verblijfsgebied;
- d. wegverkeer;
- e. groen(voorziening);
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, fietsenstallingen, groenvoorzieningen,abri's, telefontellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'as van de weg' zijn de gronden bedoeld voor een ontsluitingsweg, met dien verstande dat de as van de ontsluitingsweg op maximaal 3 meter ter weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' mag liggen;
- b. de minimale breedte van het profiel van een ontsluitingsweg (inclusief groen) als bedoeld in sub a, zijnde tevens de minimale afstand tussen bouwpercelen van woningen, bedraagt 9,5 meter.
- c. parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

#### 5.2.2 Hoofdbebouw/Hoofdgebouw van woningen

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming te worden gebouwd;
- b. er zijn maximaal 95 woningen toegestaan;
- c. er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. De woningen mogen vrijstaand, half-vrijstaand, aaneengesloten of geschakeld gebouwd worden waarbij patiowoningen ook toegestaan zijn;
- d. de hoofdgebouwen van de woningen aan de noordzijde van het plan dienen te worden georiënteerd op de noordelijke plangrens;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan ten tijde van de bouw van de hoofdgebouwen;
- f. de maximale diepte van hoofdgebouwen bedraagt:
  1. voor vrijstaande woningen: 13 meter;
  2. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen: 12 meter, met uitzondering van het bepaalde onder 4;
  3. voor aaneengebouwde woningen: 11 meter, met uitzondering van het bepaalde onder 4;
  4. voor halfvrijstaande, geschakelde en/of aangebouwde woningen aan de noordzijde van het plangebied: 13 meter;
- g. de minimale afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. voor vrijstaande woningen: aan beide zijden 3 meter, met uitzondering van het bepaalde onder 3;
  2. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde 3 meter, met uitzondering van het bepaalde onder 4;
  3. voor vrijstaande woningen op hoekpercelen: aan één zijde 3 meter, en aan de zijde die grenst aan de openbare ruimte, 1 meter mits voldoende parkeervoorzieningen in het achtererfgebied kunnen worden gerealiseerd;
  4. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen op hoekpercelen: aan de zijde die grenst aan de openbare ruimte, 1 meter mits voldoende parkeervoorzieningen in het achtererfgebied kunnen worden gerealiseerd, met uitzondering van de woningen aan de noordzijde van het plangebied, waarbij de afstand van de zijde die grenst aan de openbare ruimte 0 meter mag bedragen;
  5. voor aaneengebouwde woningen op hoekpercelen: aan de zijde die grenst aan de openbare ruimte 1 meter, met uitzondering van de woningen aan de noordzijde van het plangebied, waarbij de afstand van de zijde die grenst aan de openbare ruimte 0 meter mag bedragen;
- h. de hoofdgebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen met een kap of dakopbouw;

- i. de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 13 meter;
- j. de hoofdgebouwen worden voorzien van zadeldaken, lessenaarsdaken of platte daken;
- k. de hellingshoek van de zadeldaken mag niet meer bedragen dan 45° ten opzichte van het horizontale vlak;
- l. een (half)verdiepte parkeerkelder is toegestaan mits deze niet meer dan 1 meter boven het omliggende maaiveld uitsteekt, waarbij de parkeerkelder niet wordt aangemerkt als bouwlaag;
- m. een souterrain is toegestaan mits deze niet meer dan 1 meter boven het omliggende maaiveld uitsteekt, waarbij het souterrain niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

### **5.2.3 Bijgebouwen bij woningen**

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
- b. het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. met inachtneming van het bepaalde in 5.2.3 onder b bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw 75 m<sup>2</sup>;
- e. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup> en de resterende omvang van het deel van het bouwperceel dat niet mag worden bebouwd met het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag het onder 5.2.3 onder d geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m<sup>2</sup>;
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- g. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3 meter, de maximale nokhoogte 4,5 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- h. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 4,5 meter;
- i. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde in 5.2.3 onder a zijn bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen in het voorerfgebied toegestaan bij woningen waarvan het voorerfgebied groter is dan 7 meter, met dien verstande dat de voorwaarden als bedoeld onder b tot en met i van toepassing zijn, met dien verstande dat onder b tot en met e in plaats van <achtererfgebied> wordt gelezen <voorerfgebied> en dat onder h in plaats van <zij- en/of achterkant> wordt gelezen <zij- en/of voorkant>.

### **5.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming als bedoeld in 5.1 sub a worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzonderingen van erfafscheidingen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
- b. het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met het hoofdgebouw mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het deel van het achtererfgebied dat niet mag worden bebouwd met een hoofdgebouw mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 1 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 2 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde in 5.2.4 onder a zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied toegestaan bij woningen waarvan het voorerfgebied groter is dan 7 meter, met dien verstande dat de voorwaarden als bedoeld onder b en c van toepassing zijn, met dien verstande dat onder b en c in plaats van <achtererfgebied> wordt gelezen <voorerfgebied>;
- g. in afwijking van het bepaalde in 5.2.4 onder d bedraagt de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn van de voet af gemeten 2 meter bij woningen waarvan het voorerfgebied groter is dan 7 meter;



- h. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **5.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming als bedoeld in 5.1 sub b t/m e worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4,5 meter bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.4.1 Afwijken met betrekking tot parkeervoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.1 onder b, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

#### **5.4.2 Afwijken met betrekking tot bijgebouwen**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
  4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
    - de bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
    - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
    - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
    - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder b, met dien verstande dat:
  1. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.3 onder c, met dien verstande dat:
  4. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
  5. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  6. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  7. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in 5.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
  1. er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
  2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 5.2.3 onder g en h bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen; de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde in 5.2.3 onder i voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en er geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

#### **5.4.3 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.4 onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 18 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
  3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder e en f met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  3. inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;
  4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

#### **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 5.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.
  1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
  4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  5. inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, die vergunningsplichtig zijn volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn niet toegestaan;

6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 5.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 6 Leiding - Gas**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen met een strook van 4 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **6.2 Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding, met een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 6.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Gas bestemde grond, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
  1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  4. diepploegen;
  5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  7. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  8. het aanleggen van waterlopen of het afgraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in lid 6.6 onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
  1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding;
  2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6 onder a zijn slechts toelaatbaar indien:
  - 1. door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan;
  - 2. de veiligheid niet wordt geschaad.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.6 onder a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder / directeur van het energiebedrijf.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8    Algemene bouwregels**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en dakoverstekken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## **Artikel 9    Algemene gebruiksregels**

Als met het bestemmingsplan De Hoef e.o. strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.



## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het uitvoeren van grondwerken (zoals uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 10.1.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 10.1.1 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 2' voor de in lid 10.1.1 onder a bedoelde werken op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport als bedoeld onder b is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een dergelijk rapport beschouwd.
- d. Indien onder a, danwel uit het onder b bedoelde rapport, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- b. de bestemmingsbepalingen en de verbeelding van het bestemmingsplan voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van deze verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 3 meter mag bedragen.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan De Hoef Zuid.