

De Groote Wielen Noordoosthoek

Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte en Omgevingseffectrapportage

Inhoud

Inleiding	3
Aanleiding en doel	3
De Noordoosthoek	3
Plangebied	3
Ambities Noordoosthoek	4
Bestemmingsplan verbrede reikwijdte (BPVR)	8
Algemene uitgangspunten en procedure	8
Toepassingen artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet	9
Plansystematiek	11
Verbeelding	11
Regels	12
Toelichting	13
Omgevingseffectrapportage (OER)	13
Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD)	13
Referentiesituatie	14
Voornemen (functioneel programma)	14
Aanpak	15
Varianten	16
Onderzoeken	16
Archeologie	16
Ecologie	16
Water	16
Verkeer	16
Geluid wegverkeer	16
Luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijnstof)	17
Geurbelasting	17
Overige onderzoeken/thema's	18
Participatie	18
Vervolgstappen en planning	20

Inleiding

Aanleiding en doel

In de tweede helft van 2020 wordt het ontwerpbestemmingsplan voor De Groote Wielen Noordoosthoek ter inzage gelegd. Ter voorbereiding hiervan is een aantal thema- en werksessies gehouden en een omgevingsdialoog georganiseerd met marktpartijen, bewoners en professionele belangenorganisaties. De uitgangspunten die daarin zijn opgehaald zijn opgenomen in deze notitie van uitgangspunten. Voorliggende notitie geeft de uitgangspunten weer voor het bestemmingsplan verbrede reikwijdte en omgevingseffectrapportage voor de Noordoosthoek. Doel van de notitie is om voor alle betrokken partijen eenzelfde beeld vast te leggen als basis.

De uitgangspunten vormen het kader voor de uit te voeren onderzoeken, het op te stellen bestemmingsplan verbrede reikwijdte en de omgevingseffectrapportage. Het betreffen uitgangspunten over de projectinhoud en de gewenste flexibiliteit. Vervolgens wordt ingezoomd op de onderzoeken en is aangegeven welk onderzoek uitgevoerd wordt. Tot slot wordt ingegaan op de participatiestrategie.

De Noordoosthoek

In de woonwijk De Groote Wielen ten noorden van Rosmalen, gelegen in de gemeente 's-Hertogenbosch, ligt de Noordoosthoek. De Noordoosthoek is ruim 93 hectare groot en momenteel agrarisch bestemd. Het gebied is gereserveerd voor verdere uitbreiding van de woonwijk. De gemeente wil de Noordoosthoek ontwikkelen door middel van uitnodigingsplanologie. Dit is ook in een motie van de gemeenteraad op 12 juni 2017 (Doorpakken op De Groote Wielen) unaniem aangenomen. Daarbij wordt geen gedetailleerd eindbeeld voorgeschreven, maar moeten ontwikkelingen passen binnen kaders.

Plangebied

Het plangebied is opgenomen in figuur 1-1. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hustenweg en de Empelsehoefweg, de westzijde door De Lanen en het Centrum en de zuidzijde door de Groote Wielenplas. Aan de oostzijde grenst het plan aan agrarisch gebied.

Het plangebied is nu hoofdzakelijk in gebruik als grasland en akkerbouwland. Ook is er een gronddepot (voor de bouw van het Centrum en de Lanen) aanwezig. Het plangebied ligt in een open en grootschalig poldergebied, dat strak en rationeel is verkaveld. Ten oosten en deels in het plangebied ligt de waterloop 'De Hoefgraaf'.



Figuur 1-1: Plangebied de Noordoosthoek

Ambities Noordoosthoek

De Noordoosthoek is het laatste deel van De Grootte Wielen. Voor dit laatste deelgebied wil de gemeente 's-Hertogenbosch graag voortborduren op het goeds dat al is ontwikkeld in de voorgaande wijken, maar ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en gezondheid.

De gemeente heeft daarom ambities geformuleerd die kaderstellend zijn voor de ontwikkeling in de Noordoosthoek. De visie wordt in deze Nota van Uitgangspunten op hoofdlijnen uiteengezet.

De Noordoosthoek is een rustige en groene woonwijk met aandacht voor diversiteit

Voorop staat dat de Noordoosthoek een woongebied wordt, met beperkte ruimte voor andere functies. In de Noordoosthoek komt een divers woningaanbod, met zowel koop- als huurwoningen in verschillende segmenten – zowel grondgebonden als gestapeld. Door gestapelde woningen blijft meer ruimte over voor de gestelde ambities: het vraagt immers minder ruimtebeslag. Naast reguliere woningbouw is ook ruimte voor specifieke doelgroepen. Voor de woningbouwbehoefte wordt aangesloten bij de dan geldende Woonvisie, zodat wordt aangesloten bij de behoefte die er is. Hierdoor is de Noordoosthoek een prettig gebied om te verblijven.

Net als in de andere wijken in De Grootte Wielen krijgt iedere buurt binnen de Noordoosthoek een eigen identiteit. De identiteit, ook wel woonsfeer, wordt nader uitgewerkt en niet in beton gegoten in het bestemmingsplan. Hierdoor blijft ruimte voor flexibiliteit. Flexibiliteit wordt ook geboden voor bijvoorbeeld experimentele woonvormen, cohousing, wonen als een dienst, experimenteel bouwen, modulair en/of aanpasbaar bouwen en levensloopbestendigheid. Ook kan gedacht worden aan meervoudig ruimtegebruik, waardoor slim

omgegaan kan worden met functiemenging. Door ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven, wordt een wijk ontwikkeld die klaar is voor de toekomst en adaptief in kan spelen op veranderingen.

Er is ruimte voor bewegen, ontmoeten en spelen, dit draagt bij aan onze gezondheid en sociale cohesie

Huidige bewoners geven aan dat ze in De Grote Wielen zijn komen wonen voor de rust en de ruimte. Eén openstaande wens springt eruit: het rondje rond de plas voor een wandeling of andere vormen van beweging. Dit is ook een wens van de gemeente zelf. De nieuwe Omgevingswet (waar dit plan door middel van de Crisis- en herstelwet een voorschot op neemt) biedt kansen om ruimtelijke ordening integraal te benaderen en zo ook te kijken naar de gezonde leefomgeving. Voor de Noordoosthoek vertaalt zich dat in een omgeving die uitnodigt tot bewegen en spelen. Dit kan gerealiseerd worden in voldoende plekken voor spelen, 'ommetjes' te creëren of bijvoorbeeld een trimbaan.

Een gezonde leefomgeving uit zich ook in het voorkomen/beperken van hinder door thema's als geluid en luchtkwaliteit. Hiervoor sluiten we aan bij geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid (zoals het gebiedsgerichte geluidsbeleid).

Naast gezondheid, staat ook ontmoeten centraal in de Noordoosthoek. In de bestaande delen van De Grote Wielen wordt dit soms gemist. In de Noordoosthoek kan dit landen in de zogenaamde hubs voor vervoer, bankjes/zitplekken, collectieve moestuinen of een strandje aan de plas. Ontmoeten en bewegen kan goed georganiseerd worden in de openbare ruimte. Er wordt ingezet op een goede balans tussen ontmoeten nabij de woning (op buurtniveau) en ontmoeten bijvoorbeeld aan de plas (op wijkniveau).



Water staat centraal

In de Noordoosthoek wordt een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem ontwikkeld. Water is een van de belangrijkste pijlers van de inrichting van het gebied. Robuuste groenblauwe structuren zorgen ervoor dat de leefomgeving aantrekkelijk is en ook blijft bij weersextremen zoals hitte, droogte en extreme neerslag.

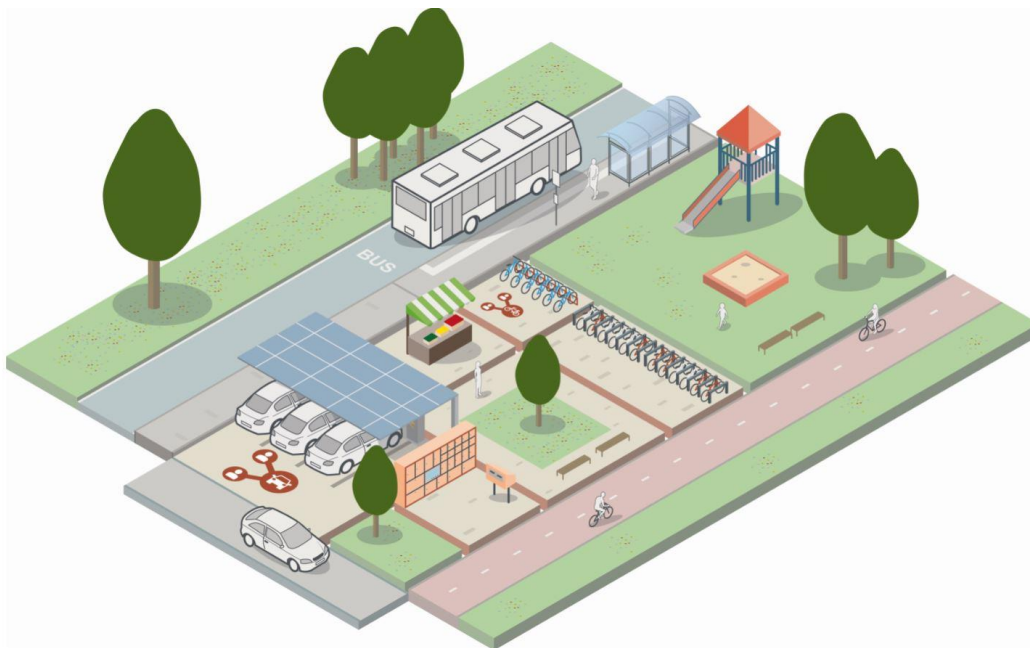
In de Noordoosthoek wordt aangesloten bij het principe van de watermachine. Regenwater wordt in het zicht afgevoerd en lokaal geïnfiltreerd. Met dit gesloten watersysteem wordt een goede waterkwaliteit nagestreefd, met mooi en beleefbaar water met ecologische waarden. Dit wordt erkend door huidige bewoners van De Grote Wielen en biedt tevens goede kansen voor biodiversiteit.

Het riolsysteem wordt zo ontworpen dat het voorbereid is op toekomstige ontwikkelingen en doelmatig kan worden beheerd. We stimuleren het toepassen van nieuwe duurzame technieken (bijvoorbeeld om de CO₂-uitstoot te verminderen, duurzame materialen toe te passen, of energie/materialen worden hergebruikt en teruggewonnen).



We gaan slim om met mobiliteit

Het uitgangspunt is dat de Noordoosthoek goed bereikbaar is voor iedereen. Hiervoor kijken we ook naar slimme duurzame vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit en OV-hubs. De zogenaamde OV-hubs functioneren als een overstapplaats voor verschillende vervoersmodaliteiten zoals de (deel)fiets en de bus. Op de hubs is ook ruimte voor pakketbezorging, zodat er minder verkeer door de wijken hoeft te gaan.



Ter inspiratie, voorbeeld van een eerste opzet van een OV-hub (nog schematisch weergegeven)

Om het gebruik van de fiets en lopen zoveel mogelijk te stimuleren, staat in de Noordoosthoek de fiets boven de auto. Er is maar beperkt een doorgaande verkeersstructuur, om gemotoriseerd verkeer binnen het gebied zoveel mogelijk te ontmoedigen. Daarnaast worden fietspaden zoveel als mogelijk vrijliggend en wordt een goede verbinding met het centrum van de Grote Wielen voor fietsers en wandelaars prioriteit.

Voor autoverkeer is het gebied bereikbaar vanaf de Hustenweg en Empelsehoefweg.

Ook parkeren heeft de aandacht. Er wordt voor een aantal woonvormen gedacht aan excentrische parkeerplaatsen, waardoor de auto niet standaard voor de deur hoeft te staan. Dit versterkt het woongenot en maakt het gebied rondom woningen een fijne verblijfsplaats voor iedereen. De parkeerplaatsen bevinden zich op loopafstand van de woningen.

We richten ons op de toekomst: duurzaam, groen en klimaatbestendig

Zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau zijn er hoge ambities voor wat betreft duurzaamheid. De ambities zijn uitgewerkt op vier deelthema's:

1. Energie: de wijk is CO₂-neutraal
2. Klimaatadaptatie: de wijk is klimaatbestendig ingericht
3. Circulariteit: er wordt op gebieds- en gebouwniveau circulair ontwikkeld
4. Biodiversiteit: de wijk wordt groen ingericht en is aantrekkelijk voor flora en fauna

De maatregelen die passen bij deze deelambities zijn o.a.:

- Energieneutrale woningen
- Collectieve duurzame energieopwekking
- Lokaal water bergen en hergebruiken
- Groene daken/waterdaken/zondaken en groene gevels
- Lokale waterzuivering
- Voorkomen en beperken energievraag
- Gesloten grondbalans
- Verhogen biodiversiteit
- Natuur inclusief bouwen
- Beperken verhardingen
- Smalle wegprofielen
- Demontabel bouwen
- Aanpasbaar bouwen



We zijn blijvend in gesprek

De Noordoosthoek zal een optelsom van projecten zijn, door de verschillende marktpartijen die in dit gebied woningen gaan ontwikkelen. Het proces hiervan is open en kent geen vooropgestelde blauwdruk. Dit betekent dat we werken met kaders, waarbinnen de projecten ontwikkeld kunnen worden. Het resultaat is een bestemmingsplan dat ruimte biedt, tenzij dit moet worden ingeperkt vanwege bijvoorbeeld milieuwetgeving. Omdat nog niet op voorhand duidelijk is wat waar precies ontwikkeld wordt (bijvoorbeeld: waar komt gestapelde bouw, waar is ruimte voor recreatie), is een participatieproces van essentieel belang.

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota is een uitgebreide omgevingsdialoog georganiseerd, waarin we in gesprek zijn gegaan met bewoners, marktpartijen en professionele belangenorganisaties. Gedurende de bestemmingsplanprocedure, maar ook erna blijven we dit gesprek voeren. We zien daarom een doorlopend participatieproces voor de Noordoosthoek, in geest van de Omgevingswet.

Dit kan bijvoorbeeld door wijkteams of denktanks op te zetten, of op een andere manier een platform te creëren waardoor iedereen die dat wil betrokken kan blijven bij de ontwikkelingen. Ook wordt bij nieuwe ontwikkelingen in de wijk participatie verplicht gesteld. In zo'n proces wordt het plan verder uitgewerkt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte (BPVR)

Algemene uitgangspunten en procedure

Het bestemmingsplan is aangewezen als innovatief experiment in het kader van de 17^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw). Het bestemmingsplan wordt onder het huidige juridisch-planologische regime in procedure gebracht en vastgesteld. Wel wordt het plan zoveel mogelijk alvast in lijn met de Omgevingswet opgesteld, zodat het plan onderdeel kan worden van het gemeentelijke omgevingsplan. Dit vertaalt zich o.a. in de volgende uitgangspunten:

- De terminologie sluit aan bij de Omgevingswet waar dat kan (bijvoorbeeld: fysieke leefomgeving in plaats van ruimtelijke ordening)

- Uitnodigingsplanologie staat centraal; globaliteit en flexibiliteit zijn kernwoorden die van toepassing zijn op dit project
- Het BPVR is niet alleen gericht op een 'goede ruimtelijke ordening' maar op de gehele fysieke leefomgeving
- De regels van het BPVR zijn gebaseerd op de doelen van de Omgevingswet en de doelen voor dit BPVR (zie ook onder 'Plansystematiek')
- Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Dit plan geeft de te houden omgevingsdialoog vorm op basis van de Bossche Omgevingsdialoog die onlangs is vastgesteld door het college. Dit betekent dat er een uitgebreide omgevingsdialoog wordt georganiseerd in plaats van de traditionele inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan (zie ook onder 'Participatie'). Voorliggende Nota van Uitgangspunten vervangt dit voorontwerp.
- Het bestemmingsplan heeft een planperiode van maximaal 20 jaar. Normaliter kent een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar. Het streven is om de Noordoosthoek in een snel markttempo te ontwikkelen, maar behouden hierin flexibiliteit door de planperiode uit te rekken naar 20 jaar.

Toepassingen artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de mogelijkheid opgenomen om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Daarmee krijgen bestemmingsplannen het karakter van een omgevingsplan. De mogelijkheden zijn aanvullingen en afwijkingen ten opzichte van de bestaande wetgeving. Voor de Noordoosthoek wordt toepassing gegeven aan de volgende mogelijkheden:

Lid 1 – verbrede reikwijdte

In plaats van een goede ruimtelijke ordening staat de fysieke leefomgeving centraal in het plan. Hierdoor is een integrale aanpak mogelijk. De verbreding zit in de volgende thema's:

- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Gezondheid en bewegen

Lid 2 – looptijd

De planhorizon wordt verlengd van 10 naar 20 jaar. Hierdoor kan uitnodigingsplanologie in de praktijk gebracht worden. Door toepassing van dit lid hoeft niet aannemelijk gemaakt te worden dat ontwikkelingen binnen 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft voor de Noordoosthoek daarnaast als voordeel dat op de locatie waar nu tijdelijke woningen zijn bedacht (voor maximaal 15 jaar) ook een bestemming 'Woongebied' kan worden toegekend.

Lid 5 – meldingsplicht

Met dit lid kunnen bepaalde activiteiten worden verboden, tenzij dit vooraf wordt gemeld. Hierdoor kunnen ruime en flexibele kaders gesteld worden met het behoud van controle- en sturingsmogelijkheden. Dit kan bijvoorbeeld worden ingezet bij maximale waarden van omgevingsthema's of bij maximaal aantal woningen in het plangebied. Zo hoeft niet voor elke functiewijziging (bijvoorbeeld een woningsplitsing) een vergunning worden aangevraagd, maar kan een melding volstaan mits het maximum nog niet bereikt is.

Lid 6 en 7 – flexibele beleidsregels

In het BPVR kunnen open/abstracte normen worden gesteld waarvan de concrete invulling wordt opgenomen in beleidsregels. Door de verwijzing naar die beleidsregels dynamisch te

maken, wordt altijd getoetst aan de laatst vastgestelde beleidsregels. Zo is flexibiliteit geborgd en kan sneller worden ingespeeld op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen. In de Noordoosthoek wordt gewerkt met beleidsregels voor duurzaamheid, stedenbouw/gebiedskwaliteit en parkeernormen. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de gemeenteraad of door burgemeester en wethouders.

Voor de Noordoosthoek wordt gedacht aan beleidsregels voor wonen (zowel het programma als de ruimtelijke kwaliteit) en parkeren. In het plan kan bijvoorbeeld de volgende regel worden opgenomen: 'bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse' (naar voorbeeld Omgevingsplan Binckhorst). De nadere uitwerking van deze regel is opgenomen in de beleidsregel, waarin percentages kunnen worden opgenomen over bijvoorbeeld sociale huur, middeldure huur of koop. Voor parkeren kan bijvoorbeeld de volgende regel worden opgenomen: 'er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien' (naar voorbeeld Omgevingsplan Binckhorst). De uitwerking is wederom opgenomen in een beleidsregel.

Lid 9 – RO-standaarden

Dit lid bestaat uit deel A en deel B. In deel A kan worden afgeweken van de standaard inrichting van bestemmingsplannen, om zo beter aan te sluiten bij het principe van de fysieke leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke ordening). In lid B hoeft de uitvoerbaarheidstoets (Bro) niet te worden uitgevoerd en behandeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Er kan worden volstaan met een eenvoudiger/kortere toelichting. Ook kan onderzoek gefaseerd worden uitgevoerd. Beide delen zullen worden toegepast in het bestemmingsplan.

Lid 12 – maatwerkregels

Voor bepaalde gebieden kunnen lagere of hogere normen voor de fysieke leefomgeving van toepassing worden verklaard (gebiedsgerichte benadering). In de Noordoosthoek worden omgevingswaarden vastgesteld. Voor de Noordoosthoek worden omgevingswaarden voorzien op de volgende thema's in lijn met de gestelde ambities:

- biodiversiteit (bijvoorbeeld xx aantal soorten in 5 jaar, xx aantal soorten in 10 jaar of een toename van de biodiversiteit met 25% ten opzichte van 2022)
- bewegen en gezondheid (bijvoorbeeld 3% van het plangebied is ingericht voor sport, spelen en bewegen)
- tevredenheid bewoners (bijvoorbeeld bewoners even minstens een 7,5 als totaalcijfer voor de kwaliteit van de gezonde woon- en leefomgeving in hun wijk)

Lid 13 – delegatie planwijziging

Met lid 13 kan de bevoegdheid tot wijzigingen van onderdelen van het bestemmingsplan gedelegeerd aan B&W. Zo kan op onderdelen flexibiliteit verruimd en geborgd worden en wordt de slagkracht van de gemeente verhoogd.

Lid 14 t/m 16 – indieningsvereisten

Er kunnen extra indieningsvereisten worden opgenomen in het bestemmingsplan waar bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aan wordt getoetst. Hierdoor kunnen bepaalde afwegingen worden uitgesteld totdat een initiatief concreet en volledig is. Voor de Noordoosthoek worden indieningsvereisten opgenomen voor participatie (op deelplanniveau), zodat participatie niet alleen bij de vaststelling van het bestemmingsplan is

geborgd, maar ook in een concreter stadium. Ook worden onderzoeksverplichtingen opgelegd (zie paragraaf 'onderzoek').

Daarnaast wordt mogelijk ook toepassing gegeven aan lid 8 (geen recht op planschade bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden die ten minste 3 jaar ongebruikt zijn gebleven) en lid 10/11 (faseren kostenverhaal). Dit wordt nog afgestemd met de planeconomen van de gemeente.

Ook zijn lid 3 (het opnemen van een voorlopige bestemming voor 10 jaar) en lid 4 (het opnemen van onderwerpen uit lokale verordeningen mogelijkheden die worden verkend.

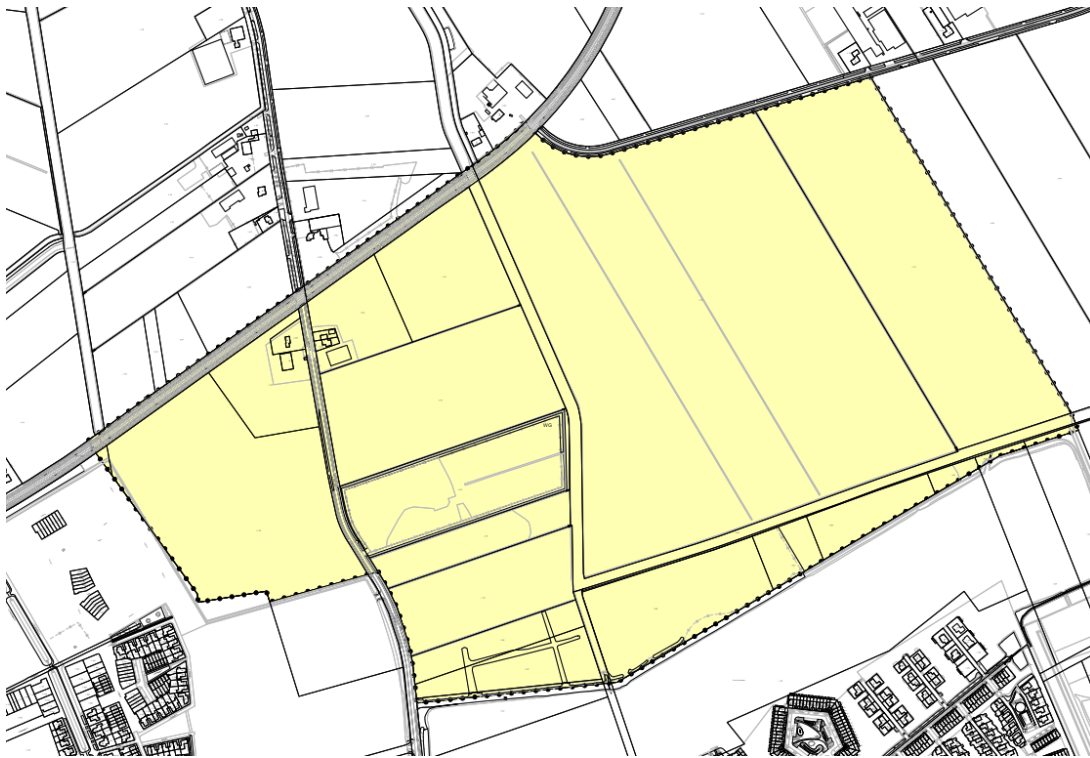
Plansystematiek

Verbeelding

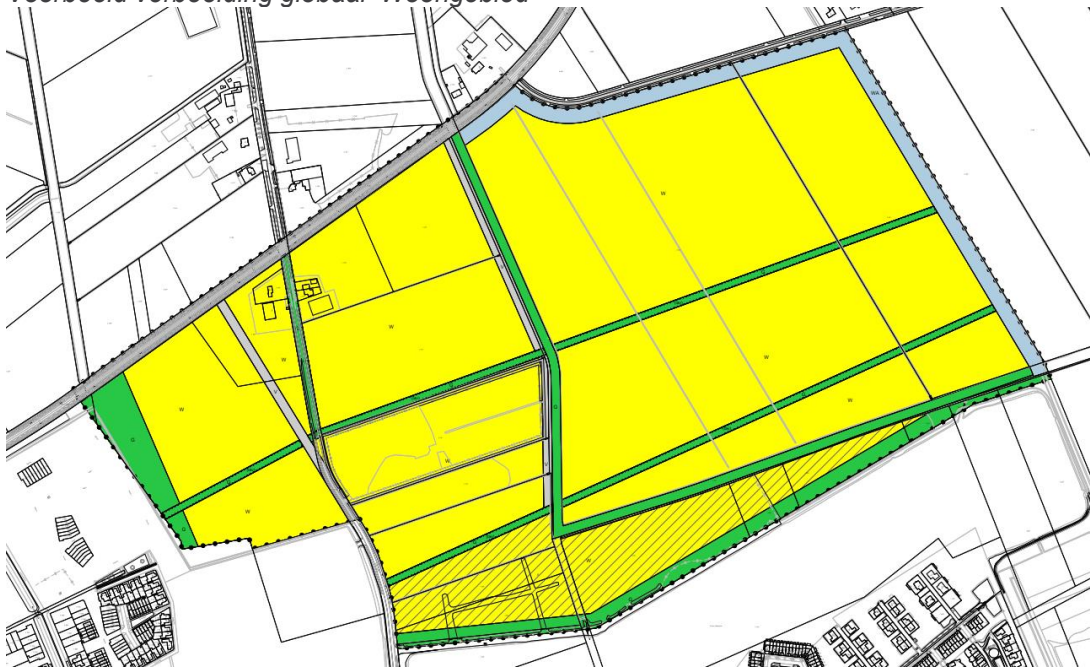
Het plangebied zal hoofdzakelijk de bestemming 'woongebied' krijgen. De kernwaarden van het gebied worden verankerd (als ware 'dwangpunten'). De kernwaarden kunnen voortkomen uit bijvoorbeeld landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt, of vanuit de onderzoeken die uitgevoerd zullen gaan worden. Voorbeelden van zulke dwangpunten zijn:

- Niet bouwen langs het water
- Groenblauwe structuren
- Zoekgebied voor verkeersontsluiting
- Verkeersstructuren
- Gestapelde bouw

Uitgangspunt is dat alleen wordt vastgelegd wat noodzakelijk is, om zoveel mogelijk flexibiliteit en optimale marktwerking te behouden. In onderstaande afbeeldingen zijn twee voorbeelden opgenomen, van een heel globale variant en van een meer gedetailleerde variant. De uiteindelijke verbeelding zal ergens in het midden liggen.



Voorbeeld verbeelding globaal 'Woongebied'



Voorbeeld verbeelding met structuren

Regels

De regels zijn gebaseerd op de doelen van het bestemmingsplan:

Met dit Chw bestemmingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- het ontwikkelen van de gronden van de Noordoosthoek tot een aantrekkelijk woongebied, waar wonen, bewegen en ontmoeten centraal staan;
- het realiseren van een klimaatbestendige, CO2-neutrale, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- het voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- het vormgeven van een nieuwe verkeersstructuur ter ontsluiting en integratie van het plangebied;
- het vormgeven van een aantrekkelijk (openbaar) verblijfsgebied, waarbij ruimte is voor groen, water, verkeers- en verblijfsruimten;
- nadat gronden eenmaal zijn ontwikkeld als woongebied, het behouden en versterken van de functie als woongebied;
- het bieden van een goed woon- en leefklimaat.

Afhankelijk van de benodigde maatregelen om deze doelen te behalen worden regels opgesteld om:

- zaken mogelijk te maken
- zaken te verbieden
- voorwaarden te stellen
- zaken te verplichten

Het uitgangspunt is dat regels - daar waar mogelijk - stimulerend van aard zijn

In dit plan zal op onderdelen gewerkt worden met open normen in combinatie met beleidsregels en met omgevingswaarden, omdat dit past bij het flexibele en globale karakter van het plan en de ambities. Vooralnog wordt gedacht aan beleidsregels voor:

- Duurzaamheid
- Wonen (koppeling met woonvisie)
- Parkeren (koppeling met Nota Parkeernormen)

Vooralsnog wordt gedacht aan omgevingswaarden voor:

- biodiversiteit
- bewegen en gezondheid
- tevredenheid bewoners

Bij de vaststelling van omgevingswaarden moet bepaald worden of deze waarde een resultaatsverplichting, inspanningsverplichting of andere, daarbij te omschrijven verplichting met zich brengt en de locaties waarop de omgevingswaarde van toepassing is. Voor dit plan wordt geëxperimenteerd met omgevingswaarden, waardoor gekozen wordt voor een inspanningsverplichting.

Toelichting

De Omgevingseffectrapportage (OER) en het ambitieschema vormen een belangrijke basis voor de toelichting bij het bestemmingsplan.

Omgevingseffectrapportage (OER)

Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD)

In 2017 is door Royal Haskoning DHV een NRD opgesteld. Het OER sluit zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten die in de NRD zijn genoemd. De aanpak komt zo grotendeels

overeen met het advies van de Cie-m.e.r. Voor zover het advies van de Cie-m.e.r. hiervan afwijkt, kijken we hoe de aanpak gewijzigd dient te worden en is te vertalen naar het OER en BPVR. Als er wordt afgeweken van het NRD wordt in een apart hoofdstuk in het OER toegelicht wat er veranderd is.

Referentiesituatie

In het OER worden de omgevingseffecten van de alternatieven bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. Dit is de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkelingen zijn ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen waarover al een besluit is genomen en die ook gerealiseerd worden als de Noordoosthoek niet wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan heeft een planperiode van 20 jaar. Omdat het lastig te bepalen is wat mogelijke omgevingseffecten zijn over 20 jaar, en hoe de referentiesituatie er dan uit ziet, wordt als zichtjaar in het OER 2030 gehanteerd. In het OER zal een kwalitatieve beschouwing van de omgevingseffecten worden gegeven voor de jaren daarna tot het jaar 2040.

In de referentiesituatie worden de volgende autonome ontwikkelingen meegenomen (indien hierover reeds besluitvorming is geweest):

- Energielandschap (Visie energielandschap en verkenning duurzame polder)
- Tijdelijke woningen
- Bedrijvigheid
 - Van Vugt Loon- en grondverzetbedrijf
 - Handel in sierbestrating Swanenberg

Voornemen (functioneel programma)

Uitgangspunt voor de voorgenomen activiteit is de realisatie van circa 1.800 tot 2.300 woningen. De woningen zijn zowel grondgebonden als gestapeld en bijbehorende voorzieningen in de Noordoosthoek. De bijhorende voorzieningen betreffen:

- onderwijsvoorzieningen in de vorm van maximaal twee multifunctionele accommodaties met de volgende functies:
 - onderwijs
 - kinderopvang
- één of twee sportzalen (géén hal);
- ruimte voor kleinschalige bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis;
- voorzieningen voor duurzaamheid en energie: vanwege het voorziene globale en flexibele karakter van het bestemmingsplan zal gekeken worden naar maatregelen die een bepaald ruimtebeslag nodig hebben en zal hiermee rekening gehouden worden. Er zal gestreefd worden naar een optimum aan maatregelen (energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit);
- voorzieningen voor bewegen en gezondheid zoals:
 - speelplekken voor jong en oud
 - fiets- en wandelroutes
 - sportveldjes
 - beweegtuinen
- wegen, fiets- en voetpaden;
 - hoofdontsluiting met tenminste twee en maximaal drie inprickers (de precieze ligging is nog niet bekend, zoekgebied aan Hustenweg/Empelsehoefweg)
 - verbinding tussen Noordoosthoek en Centrum (langzaam verkeer en OV)



- vrijliggend fietspad heldere fietsstructuur met goede verbindingen naar centrum/onderwijs/buitengebied
 - mogelijkheid voor centraal gelegen (elektrische) busroute door het gebied
- water en groen;
 - de watermachine
 - de Hoefgraaf wordt omgelegd naar rand van het plangebied, oude structuur mogelijk behouden voor invulling groen/water/biodiversiteit
- parkeervoorzieningen.

Het woningbouwprogramma wordt niet als hard kader vastgelegd in het bestemmingsplan, om zoveel mogelijk ruimte te laten aan partijen om innovatieve en duurzame projecten te ontwikkelen. Uitgangspunt is en blijft dat het woningbouwprogramma zal moeten voldoen aan het dan geldende woonbeleid. Vanuit milieuoogpunt onderzoeken we de *worst case*.

De voorzieningen zijn puur ondersteunend en ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het gebied: wonen. Nabij de Noordoosthoek wordt het centrum ontwikkeld, waar zoveel als mogelijk de niet-woonfuncties in de wijk worden gecentraliseerd. Voor sport geldt hetzelfde principe, namelijk dat dit gecentraliseerd is ontwikkeld ten zuiden van De Grootte Wielen. In de Noordoosthoek kan sport wel gekoppeld worden aan de onderwijsfuncties. Verder wordt bewegen zoveel mogelijk gestimuleerd in de openbare ruimte.

Aanpak

In het NRD is reeds een aanpak voorgesteld:

“De gemeente stelt een aanpak voor waarin allereerst een analyse wordt gemaakt van de huidige en autonome situatie (referentiesituatie); kansen en knelpunten in de omgevingskwaliteit moeten daarin worden aangeduid. Vervolgens worden de ambities voor de gewenste kwaliteit van de leefomgeving geconcretiseerd zodat dit, naast de criteria afkomstig uit wet- en regelgeving, kan dienen als toetsingskader voor het OER en de invulling van het gebied. Dit geldt ook voor de ambities op het gebied van duurzaamheid zoals energie, klimaat, circulaire economie en duurzame mobiliteit. Denk hierbij aan energievoorziening zonder fossiele brandstoffen, voldoende waterberging voor extreme regenval, of een groene, hitte dempende leefomgeving. Daarna kunnen verschillende invullingen van het gebied met dit toetsingskader worden geconfronteerd om te beoordelen of en hoe aan de gestelde kwaliteitseisen kan worden voldaan.”

Voor het bepalen van de mogelijke effecten wordt de invulling van het gebied opgebouwd door eerst alle zekere uitgangspunten vast te stellen (bijv. globale inprikkers, waterplas, externe belemmeringen etc.), en vervolgens voor alle onzekere ontwikkelingen realistische aannames te doen, maar ook de grenzen op te zoeken (bijvoorbeeld alternatief gestapelde bouw of verdichting). De focus ligt daarbij op bepalende milieuaspecten zoals verkeers- (gerelateerde) aspecten als geluid, maar ook bijvoorbeeld bezonning of windhinder. Mogelijke interne knelpunten moeten worden opgezocht en kunnen ontstaan door: verkeers- (geluid), gestapelde bouw, schoolgeluid, gebrek aan openbare ruimte, slechte bereikbaarheid (o.a. voor nooddiensten, maar ook OV).”

In de geest van de Omgevingswet onderzoeken we nu de mogelijkheden om het maximale woningbouwprogramma los te laten in het bestemmingsplan.

Varianten

Varianten in bijvoorbeeld:

- Duurzaamheid
- Varianten in individuele en collectieve energiesystemen
- Bewegen en gezondheid
- Situering gestapelde bouw
- Openbaar groen

Alternatief dat kan meegenomen in de varianten is:

- MIRT-A2 Deil-Vught te kiezen voorkeursalternatief

Onderzoeken

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in 2009. Hieruit blijkt dat op sommige delen van het plangebied sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Wanneer archeologische waarden voorkomen in het plangebied zal worden beschreven welke consequenties, randvoorwaarden en kansen er zijn voor de verdere planvorming.

Ecologie

Het verkennend natuuronderzoek wordt uitgezet door de gemeente.

Water

De m.e.r.-procedure en de bestemmingsplanprocedure zal worden gekoppeld aan de procedure voor de Watertoets. Dit betekent dat de waterbeheerder bij de planvorming zal worden betrokken en dat zij advies zal uitbrengen over het voornemen. In het kader van deze notitie zal het Waterschap Aa en Maas geraadpleegd worden over de reikwijdte en het detailniveau van het OER. Er komt een integraal, robuust en klimaatbestendig watersysteem, waar een kwantitatieve berekening voor wordt uitgevoerd. Hiervoor wordt een kader opgesteld in het bestemmingsplan, waar ontwikkelaars naar moeten handelen. Uiteindelijk wordt dit getoetst in een vergunningaanvraag.

Op grond van de Hemelwaterverordening moet al het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. Dit staat in contrast met het systeem van de watermachine, waardoor ieder project in De Groote Wielen een ontheffing nodig heeft op basis van de Hemelwaterverordening.

Verkeer

Het omgevingsthema mobiliteit en bereikbaarheid is opgedeeld in subcriteria. Er wordt aandacht geschonken aan de intensiteiten van de verkeersafwikkeling door middel van intensiteiten en capaciteit (I/C), verkeersveiligheid, langzaam verkeersvoorzieningen en voorzieningen van het openbaar vervoer. De inpassing van het openbaar vervoer (busverbinding) is een belangrijk item, net als het stimuleren van fietsgebruik. De Noordoosthoek zal twee of drie auto-aansluitingen krijgen op de Hustenweg. Deze zullen in het OER worden beoordeeld.

Geluid wegverkeer

Bij het omgevingsthema geluid wordt aan de hand van geluidsberekeningen bepaald welke effecten het planalternatief heeft op de nabijgelegen relevante geluidgevoelige bestemmingen (geluidcontouren). Onderzocht zal worden wat de geluidbelasting is op:

- de te bouwen woningen en andere gevoelige bestemmingen als gevolg van bestaande en nieuwe wegen (binnen plangebied 30 km/h, met uitzondering van een mogelijke busroute (50 km/h));
- eventuele bestaande gevoelige bestemmingen als gevolg van de nieuw aan te leggen wegen en;
- eventuele bestaande gevoelige bestemmingen als gevolg van de wijziging van bestaande/ geprojecteerde wegen (reconstructie).

De geluidbelastingen worden inzichtelijk gemaakt aan de hand van geluidcontouren langs de wegen. Per weg wordt vervolgens aangegeven waar:

- woningbouw zondermeer mogelijk is (geluidbelasting lager dan voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder);
- woningbouw mogelijk is met ontheffing (geluidbelasting hoger dan voorkeursgrenswaarde, maar lager dan maximale grenswaarde)
- woningbouw mogelijk is met maatregelen (geluidbelasting hoger dan maximale grenswaarde)

Tevens zal inzichtelijk worden gemaakt wat de effecten zijn van het aanleggen van stiller asfalt.

De gemeente hanteert tevens, aanvullend op de Wet geluidhinder, een gebiedsgericht geluidbeleid. Dit beleid richt zich op het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied binnen de gemeente. Binnen elke gebiedstypering zijn ambitiewaarden (streefwaarden) en een bovengrens gedefinieerd voor de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Voor het bestemmingsplan wordt mogelijk een gebiedsgericht hogere waardenbesluit genomen, waarbij ook getoetst wordt aan het geluidbeleid van de gemeente.

Luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijnstof)

Voor het thema luchtkwaliteit richt het onderzoek zich op de wettelijke toetsing aan de normen voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). In het kader van een gezond leefklimaat zal tevens worden getoetst aan de normen zoals gehanteerd door de WHO (World Health Organisation) en het gemeentelijke beleid. Het OER maakt inzichtelijk of aan deze grondslagen wordt voldaan ten aanzien van deze stoffen die worden uitgestoten door het wegverkeer van en naar de Noordoosthoek. Het bestemmingsplan wil het mogelijk maken om de woonwijk gefaseerd aan te leggen. Daardoor is het jaar van (volledige) openstelling niet een vast moment. Voor luchtkwaliteit wordt uitgegaan van een worst case benadering van 2.300 woningen in 2030, voor het toetsen aan de normering zowel PM₁₀, PM_{2,5} als NO₂.

Geurbelasting

Voor het thema geur wordt op kwantitatieve wijze onderzocht wat de agrarische geurbelasting is op gevoelige bestemmingen. Hierbij wordt gekeken naar de mate van geurbelasting en de kans op geurhinder. Er wordt rekening gehouden met vaste afstanden en voor- en achtergrondbelasting. De gemeente hanteert de Verordening geurhinder en veehouderij, waaraan getoetst zal worden.

Bodem

Het aspect bodem moet worden onderzocht, zowel in relatie tot vervuiling als bijvoorbeeld de diepere ondergrond als er bijvoorbeeld een WKO wordt voorzien.

Externe veiligheid

Dit aspect wordt kwalitatief onderzocht.

Overige onderzoeken/thema's

Andere onderzoeksthema's zijn:

Gezondheid

Gezondheid wordt kwalitatief en in de brede zin onderzocht. De gemeente heeft recentelijk het Programma Positieve Gezondheid vastgesteld, dat bestaat uit drie pijlers: 'Gezonde leefstijl', 'Gezonde leefomgeving' en 'Meedoen'. De aspecten voor de leefomgeving die genoemd worden in het Programma zijn het Schone Lucht Akkoord, Groen- en klimaatbestendig, Groene Delta, verdubbeling bomen, geveltuintjes, groene daken, bewegen & ontmoeten, duurzame mobiliteit, rookvrije en groene schoolpleinen, het Actieplan geluid en bodem. Om te toetsen aan deze aspecten worden de resultaten van geluid, lucht en geur gekoppeld aan de GES-klassen. Tevens wordt een koppeling gemaakt naar het sociale effect, waarbij met name wordt gekeken naar de doelstellingen van het plan (zoals bewegen en ontmoeten). Onderdeel van de planvoorbereiding is een overleg met de GGD.

Landschap en cultuurhistorie

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied worden beschreven. Op basis hiervan worden consequenties, randvoorwaarden en kansen voor de verdere planvorming genoemd.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Thema's hierin zijn:

- A) energievoorziening (verbruik en bronnen)
- A) afval
- A) circulariteit
- A) optioneel: duurzaam ruimtegebruik
- B) wateroverlast
- B) droogte
- B) hitte(stress)
- B) biodiversiteit
- B) groen

Voor hinder in de realisatiefase wordt op basis van expert judgement een verwachting opgesteld, tenzij bij de gemeente een specifieke aanpak wordt gehanteerd om hinder in deze fase zoveel mogelijk te voorkomen.

Participatie

Voor het onderdeel participatie is een aparte notitie 'stakeholdersanalyse en participatievoorstel project de Grootte Wielen Noordoosthoek' opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit die notitie zijn hieronder opgenomen.

De gemeente heeft eind 2019 een notitie vastgesteld waarin is opgenomen hoe omgegaan dient te worden met het starten van een omgevingsdialoog bij een voorgenomen ontwikkeling, "Omgevingsdialoog 's-Hertogenbosch" (hierna te noemen de "Bossche omgevingsdialoog"). In deze notitie staat, stapsgewijs, vermeld hoe een omgevingsdialoog

gehouden dient te worden. Omdat de gemeente zelf initiatiefnemer is voert zij zelf de regie over het proces.

Er is gekozen voor een uitgebreide omgevingsdialoog in meerdere (fysieke of virtuele) bijeenkomsten. Eerste doel van een omgevingsdialoog is, vanzelfsprekend, het aan de voorkant betrekken van alle belanghebbenden bij de voorgenomen ontwikkeling. In het specifieke geval van De Groote Wielen Noordoosthoek is er nog een afgeleid doel te benoemen. In dit geval ligt het in de bedoeling de “Nota van uitgangspunten” die de basis vormt voor het omgevingseffectrapportage en bestemmingsplan als zelfstandige basis te laten fungeren voor de verdere planvorming en hiermee de voorontwerpfase van het bestemmingsplan over te kunnen slaan. De eerder genoemde, vastgestelde, notitie hieromtrent, biedt deze mogelijkheid. Het is dan wel zaak om een uitgebreide en evenwichtige omgevingsdialoog te voeren met alle partijen en ook het college en de raad hierin mee te nemen. Voorliggende notitie beoogt hiervoor de basis te leggen.

Het participatievoorstel bestaat uit twee onderdelen: het betrekken van het bestuur bij het proces en het betrekken van de overige stakeholders. Voor het eerste onderdeel zal een presentatie worden gegeven aan het college van B&W en zal een raadsinformatiebrief worden opgesteld.

Voor het betrekken van de externe stakeholders is gekozen voor het houden van een drietal digitale¹ dialoogbijeenkomsten:

- **Sessie marktpartijen:** in het gebied is een aantal marktpartijen aanwezig die productierechten hebben binnen dat gebied (bouwclaims). Deze partijen gaan straks een (groot) deel van de woningbouwproductie voor hun rekening nemen. Met deze marktpartijen gaan we daarom als eerste een dialoog aan. Deze sessie heeft reeds plaatsgevonden.
- **Sessie professionele belangenorganisaties:** naast de marktpartijen is een aantal professionele belangenorganisaties te benoemen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld: Gehandicaptenplatform, fietsersbond, duurzaamheidsorganisaties, stichtingen en verenigingen. In overleg met de gemeente zal een lijst met uit te nodigen partijen worden opgesteld. Deze sessie heeft reeds plaatsgevonden.
- **Sessie omwonenden:** Op dit moment is een groot deel van De Groote Wielen reeds ontwikkeld. De omwonenden van de vorige ontwikkelingen van De Groote Wielen, alsmede de omwonenden direct aangrenzend aan het thans voorliggende deel zullen hierbij uitgenodigd worden. Deze sessies hebben reeds plaatsgevonden.

Na bovengenoemde omgevingsdialoog stopt de participatie vanzelfsprekend niet. We realiseren ons dat de omgevingsdialoog nog gericht is op een wat abstractere invulling van de wijk als geheel. In het vervolg zal dit nader worden ingevuld/geconcretiseerd. Ook in deze fase van verdere uitwerking zal een heel participatietraject aan de orde zijn. Tevens is er nog het traject van de bestemmingsplanprocedure.

Naast de omgevingsdialoog en het verdere participatietraject, zoals hierboven al kort aangestipt, zijn er ook nog de mogelijkheden van het kenbaar maken van opmerkingen/bezwaren in het bestemmingsplantraject.

¹ In verband met de Corona-crisis is gekozen voor digitale sessies, om de voortgang van het proces niet te laten stagneren.

In de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd worden. In deze fase kan eenieder zienswijzen tegen het plan inbrengen. Deze zienswijzen worden afgewogen en, indien aan de orde, zal het bestemmingsplan hierop aangepast worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er nog de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Raad van State.

Vervolgstappen en planning

De volgende stappen in het proces zijn:

- Omgevingsdialoog april en mei 2020
- Vaststellen Nota van Uitgangspunten juni (voor de zomer) 2020 door college B&W
- Opstellen BPVR en OER, uitvoeren onderzoeken juni t/m augustus 2020
- Locatiebezoek Commissie MER: september 2020
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage november 2020