

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

Het college van burgemeester en wethouders van Oss
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5340 BA OSS



Rotterdam, 24 januari 2025

Referentie : 695.25.0003 AM / advies Rosmalen Oost
Uw referentie : 17252559 (gemeente 's-Hertogenbosch) - Ontwerpprogramma en milieueffectrapportage Duurzame Polder (gemeente Oss)
Van : mrs. A. Danopoulos, L. Hoebe en T. Vlug, *advocaten*
Telefoon : +316 3922 3800, +316 3031 8977 en +316 8331 5984
E-mail : a.danopoulos@ploum.nl, l.hoebe@ploum.nl en t.vlug@ploum.nl

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten,

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-oost Beheer B.V., handelend als beherende vennoot van de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-oost C.V., beiden gevestigd aan de Ptolemaeuslaan 80 te (3528 BP) Utrecht, ('GHO');
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V., gevestigd aan de Ptolemaeuslaan 80 te (3528 BP) Utrecht ('AM');
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. (Regio Zuid), gevestigd aan de Melkfabriekstraat 11J te (5613 MW) Eindhoven ('BPD');
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoedemakers Ontwikkeling B.V., handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Grote Elst B.V., beiden gevestigd aan De Grote Elst 40, te (5246 JP) Rosmalen ('Hoedemakers');

5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Rosmalen Beheer B.V., handelend als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap GEM Rosmalen C.V., beiden gevestigd aan de Zeeburgkade 1184, te (1019 VK) Amsterdam (**'GEM Rosmalen'**),

(hierna gezamenlijk, met uitzondering van AM, de **'Grondeigenaren'** en alle gezamenlijk de **'Grondeigenaren c.s.'**) te dezer zake alle domicilie kiezende aan de Blaak 28 te (3011 TA) Rotterdam, ten kantore van Ploum, van welk kantoor mrs. A. Danopoulos, L. Hoebe en T. Vlug tot advocaat-gemachtigden worden gesteld, zulks met het recht van plaatsvervangende, berichten wij u als volgt. Op 13 en 16 december 2024 hebben de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss (de **'Gemeenten'**) het ontwerpprogramma 'Duurzame Polder' (het **'Ontwerpprogramma'**) en de daarbij horende milieueffectrapportage (**'MER'**) ter inzage gelegd voor een periode van zes weken (**bijlage 1**). Tot en met 27 januari 2025 is eenieder in de gelegenheid gesteld om tegen het Ontwerpprogramma en de MER een zienswijze in te dienen. Ter zake dienen wij tijdig de navolgende zienswijze in.

1. Inleiding en feitelijke achtergrond

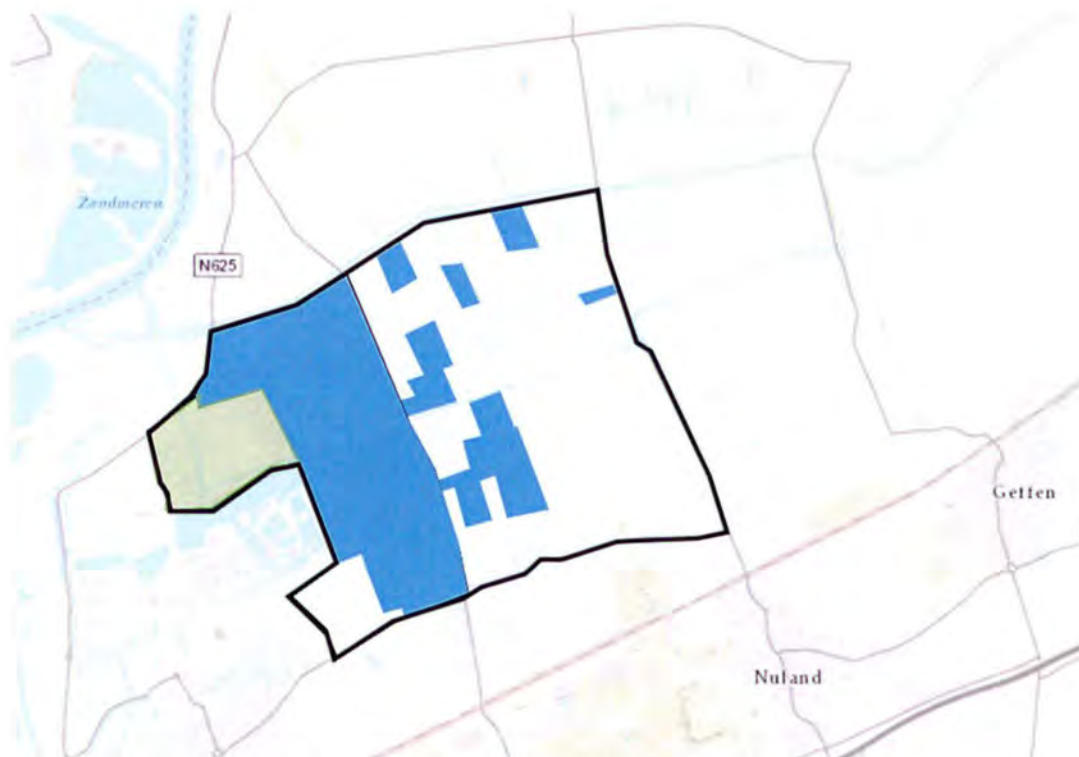
Het Ontwerpprogramma en de MER

- 1.1. Het voorliggende Ontwerpprogramma is een programma in de zin van artikel 3.4 van de Omgevingswet. Het Ontwerpprogramma bouwt voort op de eerdere beleidsdocumenten van de Gemeenten, zoals de Visie Energielandschap van de gemeente 's-Hertogenbosch (**'Visie Energielandschap'**), de provinciale regionale energiestrategie 1.0 (**'RES 1.0'**) en de ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch (de **'Ontwerp-omgevingsvisie'**). Omdat het Ontwerpprogramma voor de projectfase kaderstellend is, is ingevolge artikel 16.36 van de Omgevingswet een MER voor het Ontwerpprogramma vereist, welke ook is opgesteld en ter inzage is gelegd.
- 1.2. Het Ontwerpprogramma biedt de kaders voor de (ruimtelijke) realisatie van het Windpark. Uit het Ontwerpprogramma volgt allereerst uit hoofdstuk 2 de visie van de Gemeenten voor het plangebied. In hoofdstuk 3 is het voorkeursalternatief (**'VKA'**) van de Gemeenten weergegeven met bijbehorende belangenafweging. Hieruit volgt dat de Gemeenten circa 24 windturbines wensen toe te staan binnen het VKA, welke grenst op een afstand van één kilometer van de nieuwbouwwijk 'Groote Wielen' en een deel van deze windturbines dus feitelijk direct op en naast de percelen van de Grondeigenaren gesitueerd kunnen worden.
- 1.3. In hoofdstuk 4 zijn de (voorlopige) inhoudelijke beoordelingscriteria voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (**'BOPA'**) ten behoeve van het Windpark opgenomen. In hoofdstuk 5 is de visie voor een

'integrale benadering' van de gemeente 's-Hertogenbosch beschreven. In hoofdstuk 6 is de 'integrale benadering' van de gemeente Oss beschreven. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt kort gerefereerd aan de doorlopen participatietrajecten en het vervolg van het Ontwerpprogramma en de daaropvolgende projectfase voor de realisatie van het Windpark.

De positie van de Grondeigenaren c.s. (eigendom en ontwikkelingsrechten)

- 1.4. De Grondeigenaren zijn (mede-)eigenaar van verschillende percelen binnen en het plangebied waarop het Ontwerpprogramma betrekking heeft (de '**Percelen**'). Het betreft de volgende Percelen in en rond het plangebied die hieronder schetsmatig (in blauw) inzichtelijk zijn gemaakt. Voorts zijn verschillende percelen in de zogenaamde Noordoosthoek van De Groote Wielen verkocht en is het eigendom overgedragen aan de gemeente 's-Hertogenbosch, waarbij de gemeente 's-Hertogenbosch ontwikkelingsrechten heeft toegekend bij de realisatie van dat deelgebied van De Groote Wielen. De Noordoosthoek is hieronder schetsmatig aangegeven in groen.



- 1.5. De Grondeigenaren hebben hun Percelen aangekocht met als doel (grootschalige) woningbouw op deze percelen mogelijk te maken. In dat verband participeren AM Grondbedrijf B.V. en de woningcorporatie stichting BrabantWonen in GH0 en participeren AMVEST Management B.V. en ING Vastgoed Ontwikkeling

B.V in GEM Rosmalen. Het doel van de Grondeigenaren is om een significant aantal sociale huurwoningen en middenhuurwoningen op de Percelen te realiseren, volledig in lijn met de bestaande woningbouwafspraken op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau.

- 1.6. Daarnaast participeert AM gezamenlijk met andere partijen in de rechtspersoon Vier Hertogen Beheer B.V., welke rechtspersoon beherend vennoot is van de commanditaire vennootschap Hertogbouw 3 (**'Hertogbouw 3'**).¹ Daarnaast is AM door middel van een dochtervennootschap betrokken als commanditaire vennoot in Hertogbouw 3. Deze commanditaire vennootschap is actief bij de ontwikkeling en realisatie van circa 270 woningen in het centrumgebied van de nieuwbouwwijk 'Groote Wielen' en circa 75 woningen in de 'Noordoosthoek'. Daarbij is Hertogbouw 3 momenteel ook bezig met de ontwikkeling en realisatie van 128 grondgebonden woningen in het centrum van De Groote Wielen. Ook Hoedemakers is met de ontwikkeling en realisatie van ruim 400 woningen betrokken in de Noordoosthoek. Deze ontwikkelingen en realisaties vertegenwoordigen een deel van de hiervoor onder randnummer 1.4 genoemde ontwikkelrechten. Deze ontwikkelrechten vinden hun oorsprong onder meer (ten dele) in een raamovereenkomst die in 2001 is gesloten met de gemeente 's-Hertogenbosch inzake de ontwikkeling van De Groote Wielen, welke raamovereenkomst onder meer in 2018 en 2020 is gewijzigd en aangevuld. De voornoemde ontwikkelingen en realisaties zijn hieronder schetsmatig (rood omlijnd) inzichtelijk gemaakt.

¹ Deze zienswijze wordt uitdrukkelijk niet namens Vier Hertogen Beheer B.V. of Hertogbouw 3 C.V. ingediend.



Woningnood

- 1.7. Het behoeft geen uitleg meer dat sprake is van een gigantisch tekort aan (betaalbare) woonruimte, óók in de Gemeenten. De Gemeenten onderkennen dat ook.² Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (het '**Ministerie van VRO**') heeft in het nationale Programma Woningbouw tot doel gesteld dat er in 2030 900.000 (betaalbare) woningen gebouwd moeten worden om te voorzien in de dringende woningbehoefte. Daarvan dienen meer dan 130.000 woningen in de provincie Noord-Brabant (de '**Provincie**') te worden bijgebouwd. Daarnaast maakt de gemeente 's-Hertogenbosch (en omgeving) deel uit van de

² Dit volgt onder meer uit de Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020, p. 26 e.v. en de Woonagenda Oss 2022-2024, p. 7 e.v.

17 NOVEX-locaties die op nationaal niveau als geschikt zijn aangewezen voor grootschalige woningbouw op korte termijn.³ In de Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch bestaat op grond van de Uitvoeringsagenda NOVEX Stedelijk Brabant een opgave om 50.000 tot 60.000 woningen te realiseren in de periode tot 2040.⁴

- 1.8. Op provinciaal en gemeentelijk niveau is eveneens tot doel gesteld om op korte termijn een significant aantal nieuwe en betaalbare (huur)woningen te realiseren in de Gemeenten. De Provincie heeft zich in dat verband in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant op 9 maart 2023, gezamenlijk met de verschillende stakeholders en de Gemeenten, verbonden aan de realisatie van meer dan 5.000 extra woningen in de gemeente Oss en meer dan 11.000 extra woningen in de gemeente 's-Hertogenbosch in 2030, waarvan een groot aantal betaalbare (huur)woningen.⁵
- 1.9. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zich daarbij in de 'Meerjarige prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021-2025' tot doel gesteld om tussen 2020 en 2030 10.500 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan een groot deel betaalbare (huur)woningen.⁶ De gemeente 's-Hertogenbosch geeft daarbij ook aan deze woningbouwopgave te koppelen aan de opgaven rondom, transformatie, natuurontwikkeling en energietransitie.
- 1.10. Bovengenoemde Uitvoeringsagenda voorziet in grootschalige woningbouw in de periode tot 2040. Voorts is aannemelijk dat na 2040 eveneens behoefte zal bestaan aan de realisatie van woningbouw in gemeente 's-Hertogenbosch. De Grondeigenaren zijn van mening dat de locatie van in ieder geval een deel van hun Percelen een ideale locatie vormt om te voorzien in de woningbouw noodzaak in de gemeente 's-Hertogenbosch in de periode tot 2040 en daarna. Het Ontwerpprogramma staat in de weg aan de realisatie van woningen op de Percelen gedurende een periode van 25 jaar na de realisatie van het Windpark. Mede gelet op de benodigde tijd voor de realisatie van het Windpark is niet te verwachten dat voor 2055 gebruik kan worden gemaakt van de Percelen om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente 's-Hertogenbosch
- 1.11. De ontwikkelvisie van Grondeigenaren is ook meermaals met de gemeente 's-Hertogenbosch besproken. In 2011 is in dat verband de presentatie 'Visie op 's-Hertogenbosch- Oost' (**bijlage 2**) gedeeld en besproken met de gemeente 's-

³ Zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grootschalige-woningbouwgebieden>.

Daarbij volgt uit een Kamerbrief van 16 oktober 2023 dat daarbovenop nog meer woningbouw mogelijkheden op deze locaties worden gezien op nationaal niveau: Kamerstukken II, 2023/24, 32847 en 34682, nr. 1106, p. 3.

⁴ Uitvoeringsagenda NOVEX Stedelijk Brabant, versie 1.0 van 17 oktober 2024, p. 52.

⁵ Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, bijlage 4.

⁶ Meerjarige prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021-2025, p. 32.

Hertogenbosch. Voorts is het visiedocument van 5 februari 2015 besproken met de gemeente 's-Hertogenbosch. De Grondeigenaren benadrukken nogmaals dat de locatie van de Percelen één van de laatste locaties is binnen de gemeente 's-Hertogenbosch die kansrijke mogelijkheden biedt tot stedelijke uitbreiding. In dit verband hebben Grondeigenaren zeer recent een gebiedsvisie voor woningbouw op (een deel van hun) Percelen opgesteld ('**Gebiedsvisie**'). Hieruit volgt onder meer een woningbouwpotentieel van 1500 tot 1650 woningen bij een benutting van de Percelen van GHO en zelfs een woningbouwpotentieel van 5000 tot 5500 woningen als alle Percelen van de Grondeigenaren worden benut.⁷ Deze Gebiedsvisie is bijgevoegd als **bijlage 3**. Vanzelfsprekend staan Grondeigenaren ervoor open om de Gebiedsvisie nader toe te lichten.

Eerdere acties van de Grondeigenaren

- 1.12. De Grondeigenaren hebben op alle mogelijke manieren getracht het voorgaande onder de aandacht van de gemeente 's-Hertogenbosch te brengen. In dat verband heeft GHO verzocht om de invloed van het windpark waarop het Ontwerpprogramma ziet (het '**Windpark**') - door het in acht nemen van bepaalde afstand tot de Percelen - op de ontwikkelplannen te beperken, onder andere via de volgende ondernomen acties:
- Het op 13 december 2019 indienen van een gezamenlijke zienswijze met BrabantWonen tegen de Ontwerpvisie Energielandschap van de gemeente 's-Hertogenbosch (**bijlage 4**);
 - Het inspreken op de gemeenteraadsvergadering van 's-Hertogenbosch van 18 mei 2020 (**bijlage 5**) (inspreken Visie Energielandschap)
 - Het op 28 september 2020 indienen van een gezamenlijke brief met verschillende betrokken marktpartijen tegen het raadsvoorstel 'Duurzame Polder' (**bijlage 4**);
 - Het inspreken op de gemeenteraadsvergadering van 's-Hertogenbosch van 14 september 2020 (Duurzame Polder) (**bijlage 6**);
 - Het op 13 juli 2021 indienen van een gezamenlijke brief met BrabantWonen, aan de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch, waarin AM de woningbouwplannen voor de Percelen toelicht (**bijlage 4**);
 - Het laten opnemen van de Percelen in de uitgave 'Aanbod Versnellen buitenstedelijk bouwen 2030' door de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars ('**NEPROM**') (**bijlage 7**);

⁷ Een en ander met betrekking tot de categorisering van woonruimte (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) in lijn met de bestaande woningbouwafspraken op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau.

- Het op 24 juli 2023 indienen van een gezamenlijke brief met BrabantWonen, waarin AM nogmaals verzoekt om participatie met betrekking tot het Ontwerpprogramma en haar onvrede uit over het uitblijven van reactie van de Gemeenten op de bovenstaande correspondentie (**bijlage 4**).
- 1.13. Het moet de Grondeigenaren van het hart dat de gemeente 's-Hertogenbosch nimmer überhaupt de moeite heeft genomen om inhoudelijk te reageren op de brieven, zienswijzen en andere communicatievormen waarin de Grondeigenaren hun ontwikkelvisie met betrekking tot de Percelen kenbaar hebben gemaakt en dat dit voor hen, mede gezien de aanhoudende woningbouwnoodzaak, absoluut onbegrijpelijk is. De Grondeigenaren komen later in deze zienswijze op dit punt terug.
 - 1.14. Daarnaast hebben Grondeigenaren reeds vóór de planvorming voor het Windpark bezwaren geuit tegen de uitbreiding van onder meer de planologische mogelijkheden voor agrarische functies in het plangebied om dezelfde redenen als hierboven uiteengezet en is de ontwikkelvisie van GH0 met haar percelen (opnieuw) duidelijk richting de gemeente 's-Hertogenbosch gecommuniceerd. Zo heeft GH0 op 11 april 2012 een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' (**bijlage 8**). Ook heeft GH0 op 25 september 2013 een inspraakreactie ingediend tegen de herziening in 2013 van de gemeentelijke structuurvisie 'Stad tussen Stromen' uit 2003 (**bijlage 9**). Na de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan en wijziging van de ruimtelijke structuurvisie heeft GH0, nota bene in samenspraak met de gemeente 's-Hertogenbosch, in 2015 een nieuw visiedocument opgesteld voor woningbouwontwikkelingen voor haar Percelen in het plangebied (**bijlage 10**).
 - 1.15. Mede gelet op het voorgaande kunnen de Grondeigenaren c.s. kunnen zich niet verenigen met het Ontwerpprogramma en de MER en voeren ter zake het navolgende aan.
 - 1.16. Voorts hebben de Grondeigenaren c.s. kennisgenomen van de terinzagelegging van de Ontwerp-omgevingsvisie op 13 januari 2025 en zullen hiertegen eveneens een zienwijze indienen.
2. **Onzorgvuldige voorbereiding en afstemming Ontwerpprogramma**
Belangen Grondeigenaren zijn volledig miskend en niet betrokken
 - 2.1. In de eerste plaats heeft de voorbereiding en afstemming van het Ontwerpprogramma gebrekkig plaatsgevonden. Sinds de voorbereiding van de Visie Energielandschap en al ver voor dit moment hebben de Grondeigenaren, zoals hiervoor

al genoemd, meermaals en uitgebreid aan de gemeente 's-Hertogenbosch kenbaar gemaakt wat hun ontwikkelvisie voor de Percelen is en waarom de Percelen naar hun mening zeer geschikt zijn daarvoor. Het is de gemeente 's-Hertogenbosch daarom dan ook meer dan genoegzaam bekend wat de ontwikkelvisie van de Grondeigenaren was en is met betrekking tot hun Percelen. Deze gewenste ontwikkelingen en de kennis daarvan bij de gemeente 's-Hertogenbosch volgt echter ten onrechte op geen enkele wijze uit het Ontwerpprogramma. Dit getuigt van een zeer gebrekkige feitenvergaring en als gevolg daarvan een zeer onvolledige en onrechtmatige belangenafweging aan de zijde van de Gemeenten bij de totstandkoming van het Ontwerpprogramma.

Negeren Bestuursovereenkomst

- 2.2. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zich eraan verbonden om bij de ontwikkeling van het Ontwerpprogramma rekening te houden met andere functies binnen het plangebied, waarbij koppelkansen worden benut. In artikel 2 lid 3 van de Bestuursovereenkomst Project Duurzame Polder (de '**Bestuursovereenkomst**') die is gesloten tussen de Gemeenten, de Provincie en de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat is daarover het volgende opgenomen:

*"Partijen onderschrijven de ambitie om in het Duurzame Polder Gebied tot een integrale afweging te komen, waarbij de prioritaire energieambitie wordt gerealiseerd en koppelkansen worden benut met betrekking tot andere belangen zoals klimaatadaptatie, **wonen**, landbouw, natuur, recreatie en cultuurhistorie." (onderstreping advocaten)*

Negeren motie gemeenteraad

- 2.3. Ook is in de gemeenteraadsvergadering van 's-Hertogenbosch op 6 oktober 2020 door de voltallige gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college van B&W uitdrukkelijk wordt verzocht bij de uitwerking van de scenario's voor het Windpark de mogelijkheid tot eventuele toekomstige woningbouw in het gebied van verschillende Percelen van de Grondeigenaren te betrekken (**bijlage 11**).

Handelswijze onzorgvuldig

- 2.4. De handelswijze van de gemeente 's-Hertogenbosch is gelet op het voorgaande zeer onzorgvuldig. In het Ontwerpprogramma wordt met geen woord gesproken over de mogelijkheden voor toekomstige woningbouw op de Percelen van de Grondeigenaren. Dit is overduidelijk in strijd met artikel 2 lid 3 van de Bestuursovereenkomst en de voornoemde motie. Voor zover woningbouw wél in het Ontwerpprogramma is betrokken gaat het slechts over *bestaande* woningbouw

in en buiten het plangebied. Ten onrechte wordt in hoofdstuk 3 van het Ontwerpprogramma daarom gesteld dat *alle* betrokken belangen zijn afgewogen bij de keuze voor het VKA. De belangen van de Grondeigenaren als eigenaar van hun Percelen zijn op geen enkele wijze kenbaar meegewogen bij het opstellen van het Ontwerpprogramma, terwijl deze belangen bij de gemeente 's-Hertogenbosch evident bekend zijn.

- 2.5. Dit had wel op de weg van de Gemeenten gelegen, nu het Ontwerpprogramma overduidelijk ernstig negatieve gevolgen voor de Grondeigenaren zal hebben. Met de komst van het Windpark, conform het VKA, wordt woningbouw op de Percelen van de Grondeigenaren voor de toekomst immers juridisch en feitelijk *onmogelijk* gemaakt. Omdat de Percelen van de Grondeigenaren precies binnen de 1 kilometer-zonering liggen die in het Ontwerpprogramma voor de gemeente 's-Hertogenbosch wordt aangehouden vanaf bestaande woonkernen of zelfs *binnen* het VKA, kan op de Percelen evident niet meer worden voldaan aan de (rijks)regels met betrekking tot onder meer geluidhinder, slagschaduw en licht-hinder als gevolg van de windturbines.⁸
- 2.6. De Gemeenten hebben daarentegen ten onrechte niet onderzocht welke mogelijkheden bestaan om het Windpark te situeren met inachtneming van een zonering van twee kilometer vanaf de bestaande woonkernen in de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit terwijl de Grondeigenaren in de verschillende zienswijzen en andere correspondentie met de gemeente 's-Hertogenbosch meermaals concrete voorstellen daartoe hebben gedaan en expliciet verzocht hebben om hier nader onderzoek naar te laten verrichten en ook expliciet hebben verzocht om een dermate afstand van de bestaande woonkernen en van de Percelen aan te houden dat uitbreidingsmogelijkheden op deze locaties mogelijk blijven. Ook dit is overduidelijk in strijd met de zorgvuldigheid die bij het opstellen van het Ontwerpprogramma in acht moet worden genomen.

Koppelkansen evident onuitvoerbaar

- 2.7. In het Ontwerpprogramma wordt in paragrafen 2.1.3 en 5.3.1 aangegeven welke koppelkansen de gemeente 's-Hertogenbosch ziet in het deelgebied 'Stadsrand 's-Hertogenbosch', in welk deelgebied de Percelen van de Grondeigenaren zijn gelegen. Ingezet wordt op vormen van extensieve landbouw, (collectieve) landbouw, landschapsbeheer, voedselbos, strokenteelt, teelt van lokale producten en voor de ontwikkeling van een of meerdere kleine (productie-) bossen. Ook is

⁸ Hoewel deze rijksregels op dit moment geen verbindende status hebben, werken deze momenteel (indirect) alsnog door bij de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is de verwachting dat op termijn er opnieuw rijksregels met betrekking tot deze aspecten worden opgesteld.

er ruimte voor natuurontwikkeling en aanvullende nevenfuncties gericht op stedelijke functies (zoals moestuinen, recreatie, educatie, kleinschalige horeca, etc.). Ten onrechte wordt, zoals hiervoor al gesteld, met geen woord gerept over (nieuwe) woonfuncties in dit deelgebied. In het Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026 (het '**Bestuursakkoord**') wordt zelfs met zoveel woorden het volgende gesteld:

*"Er komt een klimaatbos tussen de Groote Wielen en de Grintweg."*⁹

- 2.8. Afgezien van het feit dat deze visie van de gemeente 's-Hertogenbosch haaks staat op het ontwikkelperspectief van de Grondeigenaren met hun Percelen, zijn de Grondeigenaren op geen enkele wijze betrokken bij het invullen van de ontwikkelperspectieven voor het deelgebied Stadsrand 's-Hertogenbosch. Omdat dit deelgebied grotendeels in eigendom is van de Grondeigenaren, is hun medewerking van het ontwikkelperspectief van de gemeente 's-Hertogenbosch ook noodzakelijk. Alleen hierom al is dit ontwikkelperspectief op voorhand evident onuitvoerbaar te noemen. Dit maakt onder meer de 'belofte' aan de bestaande woonkernen dat tussen De Groote Wielen en de Grintweg mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen, zoals de realisatie van een park met hoge bomen¹⁰, niets meer dan een lege huls. Overigens is het de Grondeigenaren compleet onduidelijk hoe er een bomenrij kan worden gerealiseerd die hoog genoeg is om windturbines met een tiphoogte tussen circa 190 en 260 (!) meter ook maar enigszins te maskeren.

Participatietraject is ondeugdelijk

- 2.9. In hoofdstuk 7 van het Ontwerpprogramma wordt gesteld dat alle belanghebbenden in het plangebied vroegtijdig zijn betrokken bij de publieksparticipatie, waardoor voldaan zou zijn aan het (wettelijke) participatievereiste uit artikel 16.139 Omgevingswet jo. artikel 10.8 lid 1 van het Omgevingsbesluit.
- 2.10. De Grondeigenaren kunnen zich, zeker gezien het voorgaande, allerminst in deze stellingname vinden. Vanzelfsprekend begrijpen de Grondeigenaren dat participatie niet zonder meer betekent dat bezwaren worden ingewilligd, maar Grondeigenaren menen dat de gemeente 's-Hertogenbosch in het geheel geen oog heeft gehad voor hun bezwaren. De Grondeigenaren hebben veel inspanning geleverd om hun belangen aan de gemeente 's-Hertogenbosch in deze situatie kenbaar te maken, binnen en buiten het door de gemeente georganiseerde inspraakmogelijkheden. GHO heeft zelfs per brief nog expliciet verzocht om een

⁹ Bestuursakkoord, p. 11.

¹⁰ Paragraaf 3.1.1 Ontwerpprogramma.

aanvullende vorm van participatie, op welke brief niet is gereageerd door de gemeente 's-Hertogenbosch. Op geen enkel moment, ook niet in het 'participatieproces', heeft de gemeente 's-Hertogenbosch zich ook maar in enige mate rekenschap gegeven van de belangen van de Grondeigenaren en dit is volledig aan haarzelf te wijten. Dit blijkt ook overduidelijk uit de onbesproken en onuitvoerbare plannen voor het deelgebied Stadsrand 's-Hertogenbosch.

- 2.11. De stelling in hoofdstuk 7 van het Ontwerpprogramma dat '(...) maatschappelijke organisaties vanaf een vroeg stadium zijn betrokken' bij de totstandkoming van het Ontwerpprogramma is dan ook onjuist. De Grondeigenaren zijn in het geheel niet 'betrokken' bij de totstandkoming, hoewel zij hiertoe zelfstandig alle mogelijke pogingen hebben ondernomen. De Grondeigenaren menen daarom dat het Ontwerpprogramma op dit punt in strijd is met onder meer het bepaalde in artikel 10.8 lid 1 van het Omgevingsbesluit.

Ten onrechte niet aan ander (relevant) beleid getoetst

- 2.12. Voorts is in het Ontwerpprogramma niet expliciet getoetst aan relevant ander gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid, zoals de provinciale en nationale omgevingsvisie. Zo volgt uit de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant uit 2018 (de '**Provinciale Omgevingsvisie**') dat windenergieprojecten op land slechts beleidsmatig door de Provincie worden ondersteund, indien deze breed gedragen zijn en hiervoor ook draagvlak bestaat.¹¹ Daarbij is in de Provinciale Omgevingsvisie expliciet overwogen dat de situering van windturbines binnen Brabantse natuurgebieden uitgesloten is, tenzij deze de natuurwaarden juist *versterken*:

*"Er is geen plek voor (grootschalige) zonneparken of windturbines in de Brabantse natuurgebieden, tenzij dit geen afbreuk doet aan de aanwezige natuurwaarden (denk bijvoorbeeld aan tijdelijke installaties in nog niet ingerichte gebieden) en/of een bijdrage levert aan het vergroten en versterken van die natuurwaarden. Want we realiseren ons dat die natuurgebieden de 'Backbone van Brabant' zijn. Dat is wat Brabant aantrekkelijk maakt als plek om te wonen en te werken."*¹²

- 2.13. Zoals onder meer uit de MER (zie hierna) en het Ontwerpprogramma zelf volgt, is van een verbetering van de natuurwaarden in het geheel geen sprake. Zoals onder meer uit paragraaf 3.2.3 van het Ontwerpprogramma volgt, is immers aannemelijk dat het Windpark zal leiden tot een vernietiging en verstoring van de beschermde natuurwaarden in het plangebied. Op dit punt komen de

¹¹ Provinciale Omgevingsvisie, p. 52.

¹² Provinciale Omgevingsvisie, p. 55.

Grondeigenaren nog later in deze zienswijze terug. Duidelijk moge in ieder geval zijn dat het Ontwerpprogramma op dit punt in strijd is met de Provinciale Omgevingsvisie en de Gemeenten dit niet (kenbaar) hebben overwogen. Alleen daarom is het Ontwerpprogramma al reeds onzorgvuldig tot stand gekomen.

- 2.14. Verder constateren de Grondeigenaren c.s. zoals gezegd dat het Ontwerpprogramma evident in strijd is met de ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch.¹³ Zo volgt bijvoorbeeld uit de ontwerp-omgevingsvisie dat de open- en weidsheid van Rosmalense en Nulandse polder een kwaliteit is die beschermd moet worden, waarin ruimte is om stad en ommeland te verweven. Daarbij dienen nieuwe ontwikkelingen *altijd* bij te dragen aan behoud, herstel en/of opbouw van het oude cultuurlandschap, zo volgt uit de ontwerp-omgevingsvisie. De Grondeigenaren c.s. zien niet in hoe dit alles zich verhoudt tot een grootschalig windpark in de Duurzame Polder en constateren vele andere tegenstrijdigheden. Gelet hierop zullen zij een separate zienswijze opstellen met betrekking tot deze ontwerp-omgevingsvisie.
- 2.15. Evenmin is (kenbaar) overwogen hoe het Ontwerpprogramma zich verhoudt tot het uitvoerige gemeentelijke, provinciale en nationale woningbouwbeleid met betrekking tot de regio 's-Hertogenbosch, zoals dat hiervoor in de inleiding uiteengezet is. Ook dit getuigt van een gebrekkige voorbereiding van het Ontwerpprogramma.
3. **Beleid gemeente 's-Hertogenbosch wijkt ten onrechte af van gemeente Oss**
 - 3.1. Het Ontwerpprogramma is gezamenlijk door de Gemeenten opgesteld. Zoals de Gemeenten het zelf omschrijven in paragraaf 1.2 van het Ontwerpprogramma, pogen de Gemeenten uniformiteit in de realisatie van het Windpark te faciliteren, terwijl de Gemeenten ook een eigen visie voor hun eigen grondgebieden handhaven. Als gevolg hiervan handhaaft de gemeente Oss onder meer een zonering tussen de situering van het Windpark en de bestaande woonkernen van twee kilometer, terwijl de gemeente 's-Hertogenbosch slechts een zonering van één kilometer handhaaft.
 - 3.2. De Grondeigenaren c.s. kunnen dit onderscheid geenszins volgen. Het is onbegrijpelijk voor de Grondeigenaren waarom de gemeente 's-Hertogenbosch er *zelfstandig* voor kiest om zichzelf nog strengere verplichtingen op te leggen dan de strenge verplichtingen zoals vastgesteld in de RES 1.0.

Onderscheid in energiebehoefte onhaalbaar

¹³ Deze ligt momenteel ter inzage.

- 3.3. Bekend is dat het plangebied van het Ontwerpprogramma voor het overgrote deel gelegen is in het grondgebied van de gemeente Oss. Uit de notitie 'Energie-opbrengsten voorkeursalternatief windenergie Duurzame' van Witteveen + Bos van 27 februari 2024 volgt dat de gemeente Oss op dat moment nog een resterende RES 1.0-energieopgave had van 0,514 PJ en de gemeente 's-Hertogenbosch 0,86 PJ. De Gemeenten wensen kennelijk beiden om deze restopgaven (bijna) volledig te realiseren met het Windpark, ieder het eigen deel op het eigen grondgebied én dat de gemeente 's-Hertogenbosch hier nog een zelfstandige verhoogde opwekdoelstelling aan toevoegt. Concreet betekent dit dat er op het deel van het plangebied dat deel uitmaakt van het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch 16 windturbines zullen worden gerealiseerd, aldus paragraaf 3.1.1 van het Ontwerpprogramma in samenhang met het Bestuursakkoord.¹⁴ In combinatie daarmee wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch niet langer ingezet op de realisatie van (grootschalige) zonne-energieopwekking.
- 3.4. De Grondeigenaren c.s. menen dat de gemeente 's-Hertogenbosch ten onrechte vast blijft houden aan het (niet nader onderbouwde) aantal van zestien windturbines zonder een concrete koppeling te maken aan de restopgaven op grond van de RES 1.0, in tegenstelling tot de gemeente Oss, die het aantal windturbines juist koppelt aan de toekomstige resterende RES 1.0-opwekdoelstelling. Dit al helemaal omdat het aandeel aan grondoppervlak van de gemeente 's-Hertogenbosch binnen het plangebied veel te beperkt is om de (verhoogde) opwekdoelstellingen in redelijkheid te kunnen halen op een ruimtelijk in te passen wijze. Voor de beeldvorming: uit paragraaf 3.6 van het Ontwerpprogramma volgt dat de gemeente Oss zichzelf tot doel stelde om *maximaal* zes of zeven windturbines toe te staan binnen het deel van het plangebied dat binnen het grondgebied van de gemeente Oss ligt. Het grondgebied van de gemeente Oss binnen het plangebied behelst immers een veel groter oppervlakte.

Negatieve effecten windturbines

- 3.5. Daar komt bij dat windturbines als vorm van hernieuwbare energieopwekking zeer destructief zijn voor álle nabije kwetsbare functies, zoals wonen, natuur en landbouw in tegenstelling tot bijvoorbeeld de opwekking van zonne-energie. Dit heeft de gemeente 's-Hertogenbosch ook meermaals erkend in onder meer de Visie energielandschap¹⁵, het Bestuursakkoord¹⁶ en het Ontwerpprogramma zélf.¹⁷ Als gevolg van de *eigen*, zeer ambitieuze en niet transparante opwekdoelstellingen op een minimaal grondoppervlakte doet de gemeente zeer

¹⁴ Bestuursakkoord, p. 11.

¹⁵ Visie energielandschap (deel A), par. 3.2.2.

¹⁶ Bestuursakkoord, p. 11.

¹⁷ Onder meer paragrafen 3.2.3 en 3.2.5 van het Ontwerpprogramma.

ingrijpende concessies met betrekking tot de aantasting van de voornoemde kwetsbare functies, welke concessies mogelijk niet nodig zijn als slechts bij de opwekdoelstellingen uit de RES 1.0 wordt gebleven én ook op andere, minder ingrijpende vormen van hernieuwbare energieopwekking wordt ingezet. Daarbij kan worden gedacht aan zonne-energie.

- 3.6. In het Ontwerpprogramma worden de reeds wetenschappelijk te verwachten zeer negatieve effecten van het Windpark door bijvoorbeeld slagschaduw, geluid- en lichthinder en zichthinder (horizonvervuiling) op onder meer de omliggende woonkernen, waaronder maar niet beperkt tot De Groote Wielen en de Noordoosthoek, en de beschermde natuur in het plangebied weggeschreven met een kale overweging dat 'deze effecten nader in de projectfase dienen te worden onderzocht'. Dit is de omgekeerde wereld. Het ligt in de rede om bij een zeer ingrijpend beleidsstuk, zoals hier aan de orde, en waarbij de realisatie van het totale Windpark afhankelijk is van verschillende complexe besluitvormingstrajecten, vóóraf de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Op dit punt komen de Grondeigenaren c.s. later in de zienswijze nog terug.

Concessies gemeente 's-Hertogenbosch zijn een ongelijke en onevenredige last

- 3.7. De concessies die met betrekking tot de nadelige gevolgen van het Windpark door de gemeente 's-Hertogenbosch wél zijn gedaan en door de gemeente Oss uitdrukkelijk niet, vormen een onevenredige en ongelijke last voor de Grondeigenaren c.s.. In het VKA is door de verhoogde opwekdoelstelling van de gemeente 's-Hertogenbosch gekozen voor de situering van de windturbines direct grenzend aan of zelfs op de Percelen van de Grondeigenaren, zo volgt ook met zoveel woorden uit paragraaf 3.7 van het Ontwerpprogramma. Hiermee komen álle ontwikkelmogelijkheden die de Grondeigenaren voor ogen hadden met hun Percelen te vervallen, zoals zij reeds hiervoor al uiteengezet heeft. De 'lusten' die de omwonenden zullen verkrijgen als gevolg van het Windpark in de vorm van bijvoorbeeld lokaal eigendom, kennelijk ter compensatie van de zeer negatieve gevolgen op hun woon- en leefklimaat, zijn niet aan de Grondeigenaren besteed. De Grondeigenaren zullen daarom ook geen enkele positieve gevolgen ondervinden als gevolg van het Windpark en meent daarom dat zij ongelijk wordt behandeld ten opzichte van de grondeigenaren aan de rand van het plangebied in de gemeente Oss.
- 3.8. Nu de Gemeenten ervoor hebben gekozen om een *gezamenlijk* programma op te stellen om één Windpark te realiseren dat dienstig zal zijn aan beide Gemeenten, had het evenzeer op hun weg gelegen om *gezamenlijk* de ruimtelijke inpassingseisen daartoe vast te stellen en de lokale belangen in kaart te brengen om te voorkomen dat één specifieke groep, in dit geval de Grondeigenaren (c.s.),

onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Van een evenwichtige verdeling van de 'pijn' als gevolg van het Windpark in beide Gemeenten kan dan ook geenszins worden gesproken. Dat de gemeenten in hun eigen beleid andere uitgangspunten voor het Windpark hanteren vormt daarvoor geen enkele rechtvaardiging, nu zij dus kennelijk wel de realisatie van het Windpark uniform en in samenspraak willen realiseren.

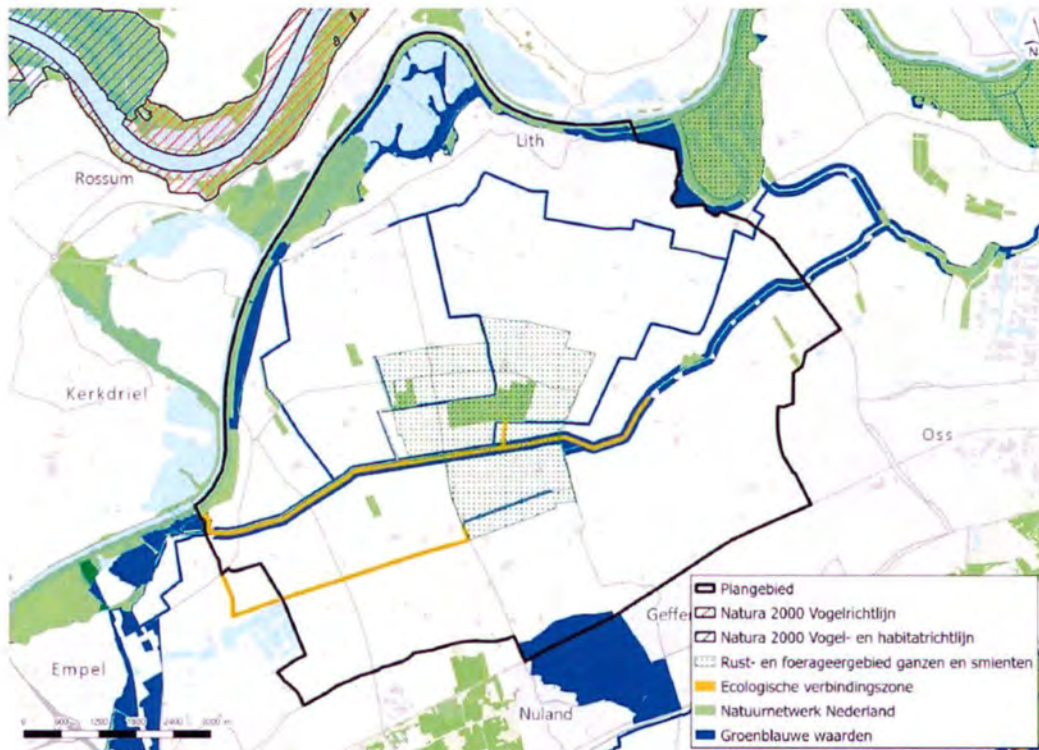
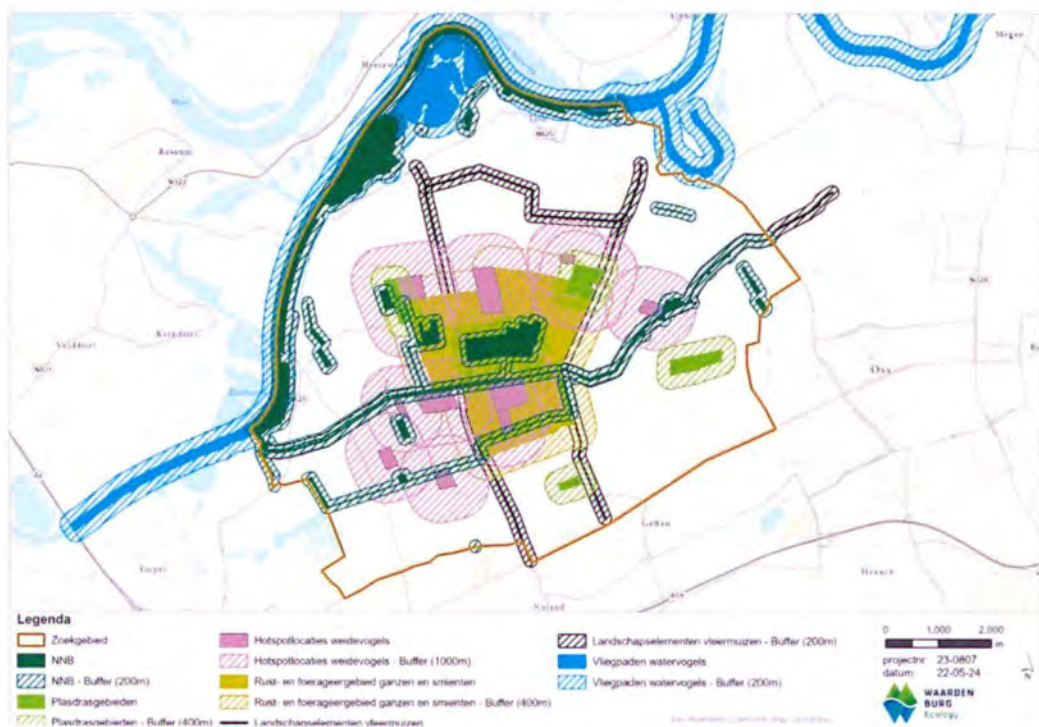
4. Het Ontwerpprogramma is niet uitvoerbaar

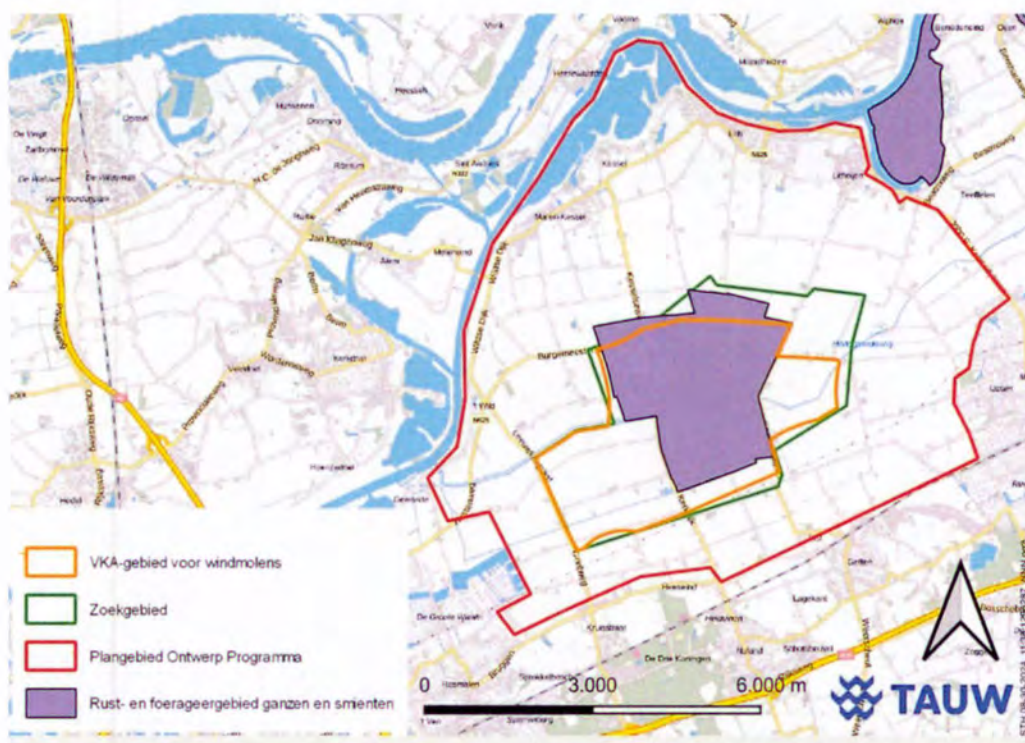
- 4.1. Voorts menen de Grondeigenaren c.s. dat het Ontwerpprogramma niet vastgesteld kan worden, omdat het onuitvoerbaar is op verschillende aspecten. Dit lichten de Grondeigenaren c.s. hierna nader toe.

Juridisch onuitvoerbaar

Beschermde natuurwaarden

- 4.2. Naar de mening van de Grondeigenaren c.s. gaan de Gemeenten veel te gemakkelijk voorbij aan de verstoring van beschermde natuurwaarden als gevolg van het Windpark en wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat het Windpark eenvoudigweg ingepast kan worden in lijn met de wet- en regelgeving over de voornoemde beschermde natuurwaarden. In paragraaf 3.5 is in twee afbeeldingen duidelijk weergegeven hoe het plangebied zich verhoudt tot omliggende Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere gebieden die van belang zijn voor de bescherming van natuurwaarden. Deze afbeeldingen zijn volledigheidshalve hieronder nogmaals inzichtelijk gemaakt:





I. Ganzen en smienten

- 4.3. Op grond van artikel 3.90 van de omgevingsverordening van de Provincie (de ‘**Omgevingsverordening**’) mogen ganzen en smienten in de periode van 1 november tot 1 april niet opzettelijk gestoord worden, waardoor een noodzaak bestaat om het rust- en foerageergebied van ganzen en smienten naar buiten het VKA te verplaatsen. Afgezien van het feit dat door de Gemeenten op geen enkele wijze is onderzocht of deze noodzakelijke verplaatsing *feitelijk* dan wel *financieel* in enig opzicht haalbaar zal zijn, is de Provincie bij een dergelijk besluit vanzelfsprekend ook gebonden aan haar eigen beleid. Volledig conform het provinciaal ganzenbeleid op dit punt, volgend uit onder meer de Nota faunabeheer 2022, zijn er zes rust- en foerageergebieden aangewezen om de ganzen- (en smienten)populatie op peil te houden.¹⁸ De Gemeenten stellen slechts dat de Provincie in beginsel bereid is daartoe medewerking te verlenen, mits ‘voldoende onderbouwd’.¹⁹ Niet is echter onderzocht in hoeverre een dergelijke onderbouwing juridisch, feitelijk dan wel financieel mogelijk is, waardoor op dit punt de realisatie van het Windpark allerminst uitvoerbaar kan worden geacht.

II. Natuurnetwerk Brabant

¹⁸ Nota faunabeheer 2022, p. 35.

¹⁹ Ontwerpprogramma, p. 34.

- 4.4. Daarnaast is een groot deel van het VKA gelegen in het Natuurnetwerk Nederland, voor de Provincie geldend als Natuurnetwerk Brabant ('**NNB**'). Aangezien de Gemeenten er kennelijk voor kiezen om het Windpark te realiseren door middel van omgevingsvergunningen voor een BOPA, zal de 'nee, tenzij-beoordeling' uit artikel 5.34 van de Omgevingsverordening per individueel initiatief dat de natuurlijke kenmerken van NNB-gebieden kan aantasten moeten worden beoordeeld. Ook hier is volledig onbekend in hoeverre dit juridisch, feitelijk dan wel financieel haalbaar is.. Overigens vragen de Grondeigenaren c.s. zich in sterke mate af in hoeverre er sprake is van een 'groot openbaar belang' bij de *private* realisatie van windturbines voor het realiseren van de door de gemeente 's-Hertogenbosch *zelfstandig* in het leven geroepen versnelling van de opwekdoelstellingen van de RES 1.0 en in hoeverre daarvoor geen alternatieven voorhanden zijn. Uit de toelichting op artikel 5.34 van de Omgevingsverordening volgt ook dat vanuit het oogpunt van de bescherming van het NNB deze uitzondering zéér terughoudend dient te worden toegepast.

III. Vogels en vleermuizen

- 4.5. Ook zal het Windpark (naar alle waarschijnlijkheid) leiden tot een verhoogde sterfte van vleermuizen en vogels, wat ook met zoveel woorden volgt uit de door Waardenburg Ecology uitgevoerde ecologische risicoanalyse.²⁰ Daarom is zonder meer voor ieder individueel project een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in de zin van artikel 5.1 lid 2 sub g Omgevingswet jo. artikel 11.37 lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving vereist. Vervolgens moet ook worden voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.74j Bkl, waardoor onder meer is vereist dat de situering van een windturbine niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van deze vleermuizen en (verschillende soorten van) vogels. Daarbij moeten de cumulatieve effecten van het gehele Windpark in deze individuele beoordelingen worden betrokken.²¹ Nergens uit volgt in hoeverre aan deze beoordelingsregels zal kunnen voldaan, slechts wordt gesteld dat dit in de projectfase onderzocht zal moeten worden.²² Dit terwijl het voldoen aan de beoordelingsregels van artikel 8.74j Bkl voor ieder initiatief afzonderlijk noodzakelijk is voor de uitvoerbaarheid van het Windpark als geheel.

IV. Stikstofdepositie en Natura 2000-gebieden

²⁰ Bijlage xvi bij de MER, p. 36-37.

²¹ ABRvS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2384, r.o. 10.4.

²² Bijlage xvi bij de MER, p. 36-37.

- 4.6. Tot slot blijkt uit de door TAUW uitgevoerde passende beoordeling ten behoeve van de MER, in combinatie met de door Witteveen + Bos uitgevoerde stikstofdepositieberekening²³, dat er in de aanlegfase van het Windpark een dusdanige hoeveelheid stikstofdepositie als gevolg van NOx- en NH3-emissies is te verwachten dat significante nadelige gevolgen op omliggende Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.²⁴ Aangezien intern salderen (opnieuw) vergunningplichtig is²⁵, is voor in ieder geval het Windpark als geheel (en mogelijk voor ieder individueel initiatief) dus een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit vereist in de zin van artikel 5.1 lid 1 sub e van de Omgevingswet. De stellingname van TAUW dat interne saldering in de voortoets vergunningvrij mogelijk is, is derhalve met terugwerkende kracht onjuist.²⁶ Daarnaast moge het duidelijk zijn dat de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 22 januari 2025 voor projecten die stikstofemissie veroorzaken een zeer negatieve invloed zal hebben op het nationale en provinciale stikstofbeleid.²⁷ Aangezien nog allerminst duidelijk is of de stikstofdeposities tijdens de aanlegfase kunnen worden verlaagd dan wel worden gemitigeerd in de passende beoordeling ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit, staat ook hierom de uitvoerbaarheid van het Ontwerpprogramma geenszins vast.

Gezondheid (toekomstige) bewoners Groote Wielen en Noordoosthoek

- 4.7. Ten westen buiten het plangebied ligt de (nog niet volledig afgeronde) nieuwbouwwijk Groote Wielen. In het centrum van de Groote Wielen geldt het bestemmingsplan 'De Groote Wielen, Centrum', welk bestemmingsplan van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis hiervan geldt in het centrum van De Groote Wielen grotendeels de bestemming 'Woongebied - 2', zoals in de onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan inzichtelijk is gemaakt.

²³ Bijlage x bij de MER.

²⁴ Bijlage xvii bij de MER, p. 24 en 63.

²⁵ ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923, r.o. 16.2 e.v.

²⁶ Dit wordt gesteld in bijlage xvii bij de MER, p. 63.

²⁷ Rb. Den Haag 22 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:578.



- 4.8. Boven De Groote Wielen ligt het gebied 'Noordoosthoek'. Op grond van het bestemmingsplan 'Groote Wielen Noordoosthoek', dat van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente 's-Hertogenbosch, geldt de bestemming 'Woongebied', zoals in de onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan inzichtelijk is gemaakt.



- 4.9. Zoals uit de MER volgt, waarover verderop in deze zienswijze meer, is er ook met het VKA significante hinder op onder meer de factoren geluidhinder en slagschaduw te verwachten in De Groote Wielen en de Noordoosthoek. Hierover overwegen Grondeigenaren c.s., maar in het bijzonder AM en Hoedemakers, het navolgende.

I. Geluidhinder

- 4.10. Zoals hierna ook uit randnummer 5.20 van deze zienswijze volgt, is bij het opstellen van het Ontwerpprogramma en de MER ten onrechte géén rekening gehouden met de nieuwe geluidsnormen van windturbines welke zullen gelden op grond van het Besluit windturbines leefomgeving dat naar alle waarschijnlijkheid in 2025 in werking zal gaan treden. Het is daarmee geenszins aannemelijk dat de vanaf dat moment geldende standaardwaarde van 45 dB L_{den} (in plaats van 47 dB L_{den}) ten opzichte van de bestaande woonkernen én de toekomstige woningen in De Groote Wielen en de Noordoosthoek kan worden voldaan. Slechts wordt in het Ontwerpprogramma gesteld dat de nieuwe standaardwaarde een 'streefwaarde' is voor de Gemeenten bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA, waarvan in bepaalde gevallen van kan worden afgeweken. Daarmee is op geen enkele wijze gewaarborgd dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Slechts wordt gesteld dat deze essentiële aspecten pas in de projectfase dienen te worden onderzocht.

II. Slagschaduw

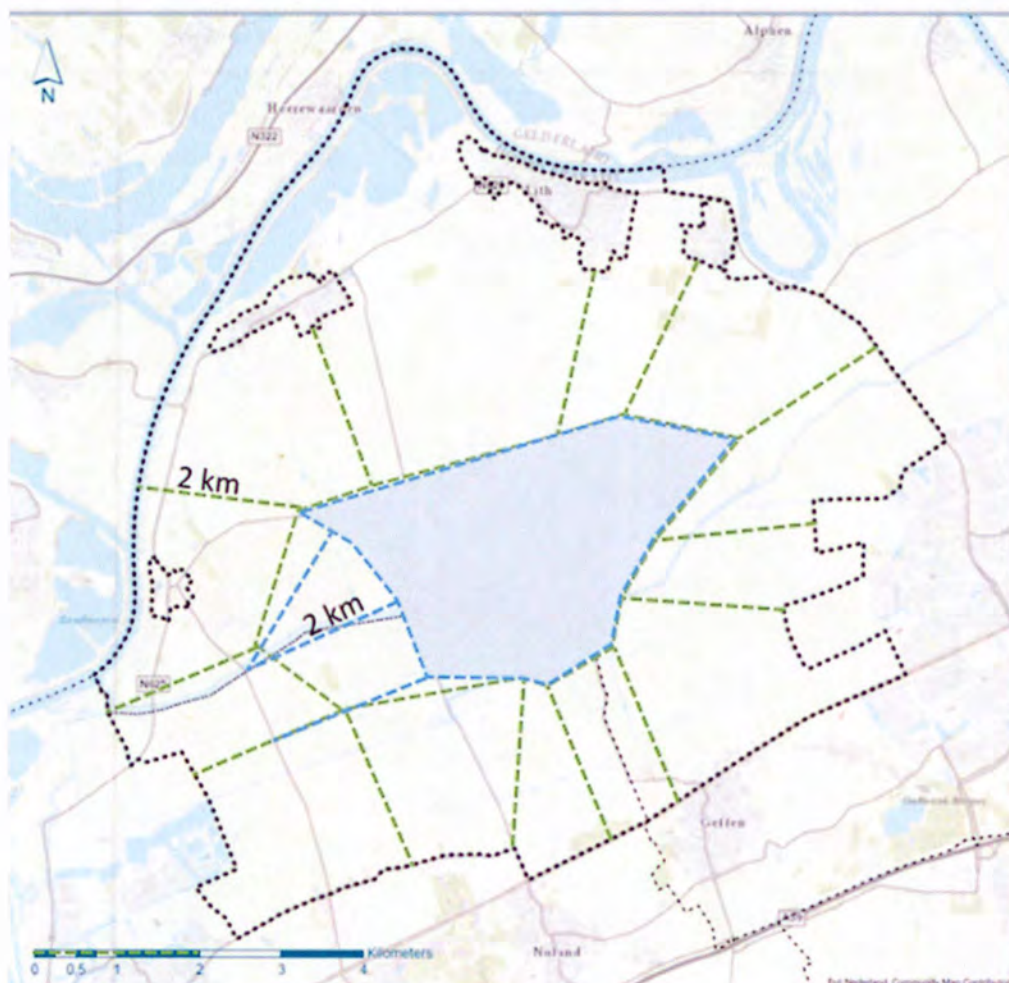
- 4.11. Evenmin zijn in het Ontwerpprogramma expliciet de nieuwe regels voor slagschaduw betrokken welke eveneens zullen gaan gelden op grond van het Besluit windturbines leefomgeving. Het is evident dat de (toekomstige) bewoners van onder meer De Groote Wielen en de Noordoosthoek hinder zullen ondervinden als gevolg van slagschaduw. Dit volgt ook uit de notitie van Witteveen + Bos van 21 december 2023²⁸ en de MER. Naar verwachting zullen als gevolg van een Windpark conform het VKA mogelijk meer dan 1100 (!) woningen ernstige slagschaduwhinder ondervinden. Dit volgt met zoveel woorden ook uit de MER, zoals hieronder opnieuw weergegeven.²⁹

Variant	Basis		Geluid		Landschap		Natuur		Restruimte		VKA	
Turbintype	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
aantal geluidgevoelige gebouwen 40 dB contour	107	337	141	135	64	104	5477	7585	5757	4639	94	286
effecten op laagfrequent geluid	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
effecten op geluid in cumulatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
effecten op slagschaduw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aantal slagschaduw gevoelige gebouwen > 5 uur en 40 minuten/jaar (woningen en overig)	120	854	111	225	69	61	7463	10190	3006	5704	257	1152

- 4.12. Uit de onderstaande, door GH0 opgestelde schetsmatige weergave blijkt dat het VKA significant gewijzigd zou moeten worden om slagschaduwhinder in de bestaande en toekomstige woonkernen te voorkomen (het alternatieve VKA hieronder in lichtblauw weergegeven).

²⁸ Bijlage xiv bij de MER.

²⁹ MER, p. 29.



- 4.13. Zoals hierna ook volgt uit randnummer 5.21 is het nog altijd onbekend hoe gewaarborgd zal worden dat voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen in de vorm van een stilstandvoorziening en welke gevolgen deze stilstandvoorziening heeft voor de (financiële) uitvoerbaarheid van het Windpark en daarmee ook het Ontwerpprogramma. Op dit moment zijn Grondeigenaren c.s. van mening dat de hinder als gevolg van slagschaduw op de bestaande woonkernen én de woningen binnen het VKA een onaanvaardbare aantasting vormt van het plaatselijke woon- en leefklimaat. Op dit punt is het Ontwerpprogramma daarom ook voorshands onuitvoerbaar.

Feitelijk c.q. technisch onuitvoerbaar

Netcongestie

- 4.14. In hoofdstuk 8 van het Ontwerpprogramma wordt terloops nog aangegeven dat voor het Windpark een uitbreiding van de netcapaciteit zal moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied, aldus netbeheerders TenneT en Enexis. De Gemeenten menen dat dit probleem kennelijk vóór de realisatie van het Windpark wordt weggenomen met een kale verwijzing naar het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Energie en Klimaat. Hieruit zou de realisatie van een nieuw hoogspanningsstation nabij Wijchen (het '**Hoogspanningsstation**'), volgen, welke de netcongestie in het plangebied zou verhelpen. Een nadere uitleg daarover wordt door de Gemeenten niet gegeven.
- 4.15. In de eigen planning van TenneT met betrekking tot de realisatie van het Hoogspanningsstation is te lezen dat deze in het beste scenario pas *vanaf* 2032 operationeel zou zijn.³⁰ Dit terwijl uit het plan van aanpak met betrekking tot het Windpark uit mei 2022 tot doelstelling heeft dat het Windpark *feitelijk* vóór 1 januari 2030 gerealiseerd te hebben. Dit volgt in gelijke zin uit de Bestuursovereenkomst. Daarbij is het zelfs ongewis of het Hoogspanningsstation in 2032 feitelijk gerealiseerd zal zijn. In de eerste plaats zijn de Gemeenten niet het bevoegde gezag voor de realisatie ervan, waardoor zij geen enkele invloed op de realisatie van het Hoogspanningsstation kunnen uitoefenen.
- 4.16. Daarnaast bevindt de ontwikkeling voor het Hoogspanningsstation zich nog in een zeer pril stadium. Uit een informatie nota van 14 mei 2024 voor de gemeenteraad van Wijchen (**bijlage 12**) volgt dat er nog niet eens een locatie voor het Hoogspanningsstation is vastgesteld. Voor zover de tijdsplanning van de voorbereidende fase al wordt gehaald door TenneT en het ministerie van Klimaat en Groene Groei, wat absoluut onzeker is, is het allerminst uitgesloten dat tegen de formele besluitvorming door belanghebbenden in rechte zal worden opgekoemen, met (forse) vertragingen tot gevolg. Indien en alleen voor zover het Hoogspanningsstation al zou leiden tot de noodzakelijke uitbreiding van de netcapaciteit voor het Windpark is zeker niet uitgesloten dat het nog minstens tien jaar duurt voordat daarvan sprake is.

(Grond)eigendom

- 4.17. In het Ontwerpprogramma is het VKA geschetst, waarbinnen het Windpark gerealiseerd zal moeten worden. Uit paragraaf 4.2.1 van het Ontwerpprogramma volgt daarbij dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA bij de gemeente 's-Hertogenbosch bij voorkeur minimaal vijftig procent lokale eigendom zullen realiseren. Dit alles impliceert dat de gemeente 's-Hertogenbosch (bij voorkeur) niet zelf als grondeigenaar zal optreden, wat de uiteindelijke realisatie alleen daarom al sterk onder druk zet. Ingezet

³⁰ Zie: <https://www.tennet.eu/nl/projecten/provincies/gelderland/hoogspanningsstation-bij-wijchen>.

wordt kennelijk op de bundeling van verscheidene private initiatieven binnen het VKA, die alle gezamenlijk dus moeten leiden tot de realisatie van de (verhoogde) opwekdoelstellingen van de gemeente 's-Hertogenbosch in de vorm van zestien windturbines op het eigen deel van het grondgebied. Het ligt vanuit het perspectief van uitvoerbaarheid en doorlooptijd voor de hand om bij een *gezamenlijk* project van de Gemeenten om circa 24 windturbines te realiseren binnen het VKA absoluut niet in te zetten op een 'salamitactiek' in de vorm van individuele projectbeoordelingen bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor BOPA's. Grondeigenaren c.s. kunnen zich niet van de indruk onttrekken dat de Gemeenten blijkbaar onvoldoende middelen en zeggenschap over de gronden in het VKA hebben om het Windpark door middel van een ander, meer integraal planologisch besluitvormingstraject te realiseren.

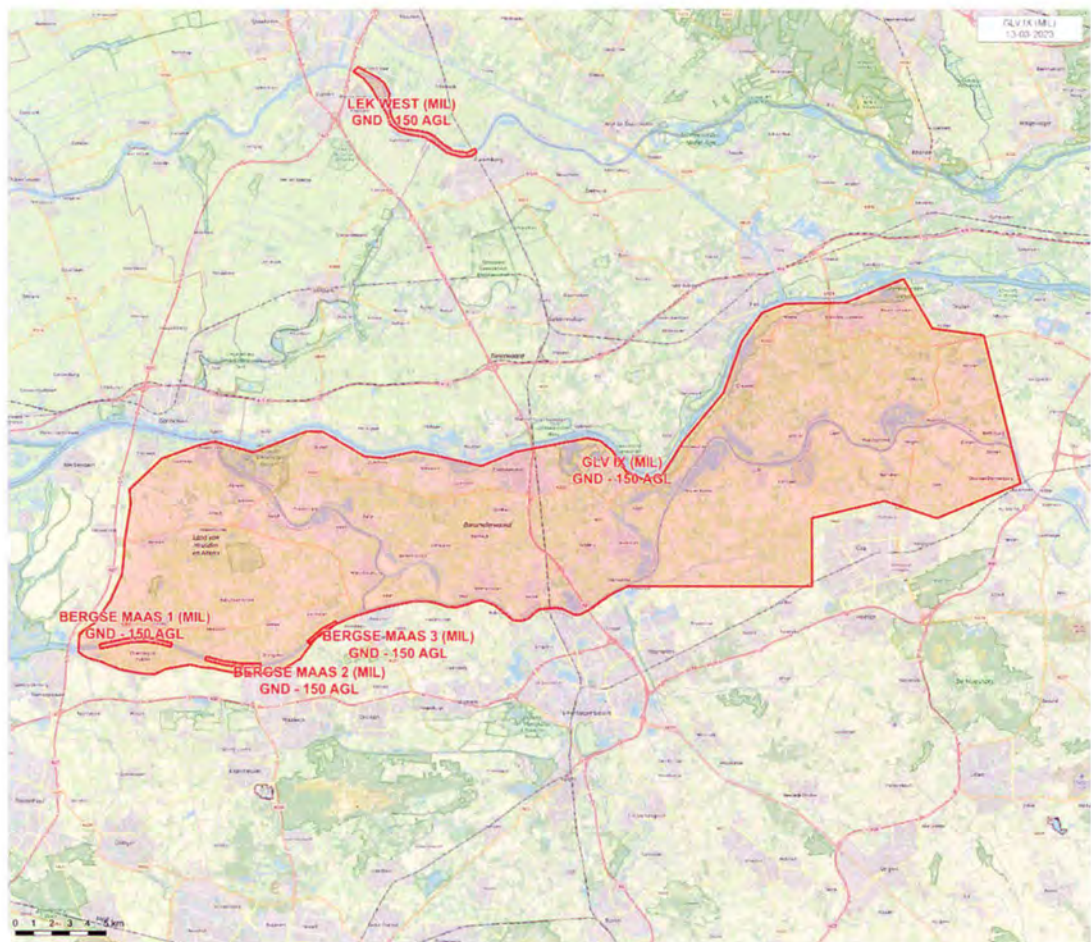
- 4.18. Ook dit levert een zeer groot risico voor de uitvoerbaarheid op. De uiteindelijke uitvoerbaarheid van het totale Windpark valt of staat dan immers bij de juridische, feitelijke en financiële uitvoerbaarheid van alle *losse* initiatieven *tezamen*, voor zover deze er al zijn. Uit het Ontwerpprogramma volgt immers geenszins wat de grondposities binnen het VKA zijn en welke potentiële (haalbare) initiatieven binnen het VKA zouden bestaan. Ongewis is daarom of de voorziene zestien windturbines binnen het VKA überhaupt gerealiseerd zullen worden zonder dat de gemeente 's-Hertogenbosch hiertoe *zél*f gronden binnen het VKA verworft. Zonder een dergelijk minnelijk grondverwervingstraject is de realisatie van het Windpark bij te weinig initiatiefnemers ook uitgesloten, nu de gemeente 's-Hertogenbosch, anders dan onteigening, geen publiekrechtelijke instrumenten toekomt om windturbines binnen het VKA te realiseren.³¹
- 4.19. Voorts is het de Grondeigenaren c.s. ongewis hoe de gemeente 's-Hertogenbosch denkt het vereiste van 'lokale eigendom' publiekrechtelijk te kunnen waarborgen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Deze omgevingsvergunning wordt, de Gemeenten genoegzaam bekend, immers op grond van artikel 8.0a lid 2 Bkl en verder *uitsluitend* verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldaan is aan de provinciale en nationale instructieregels. De (door de Gemeenten gewenste) eigendomsconstructie en de financiële lusten- en lastenverdeling van het Windpark valt volledig buiten dit toetsingskader, waardoor de Gemeenten hieraan dus niet mogen toetsen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA en hierover evenmin vergunningvoorschriften mogen stellen. De stelligheid waarmee de (on)mogelijkheid wordt gebracht in hoofdstuk 4 van het

³¹ Een gedoogplicht voor het realiseren van windturbines kan ingevolge artikel 10.14 lid 2 sub b Omgevingswet jo. artikel 9b Elektriciteitswet 1998 slechts worden opgelegd in combinatie met een projectbesluit van de minister van Klimaat en Groene Groei op grond van Afdeling 5.2 Omgevingswet. Daarvan is hier in het geheel geen sprake.

Ontwerpprogramma om een vergunningvoorschrift aan de omgevingsvergunning hierover te verbinden is dan ook absoluut onbegrijpelijk en evident juridisch onjuist.

Laagvlieggebied Defensie

- 4.20. Het plangebied en het VKA bevinden zich gedeeltelijk binnen het laagvlieggebied 'Maas/Waal' (GLV 9) op grond van de Regeling minimum VFR-vlieghoogten en VFR-vluchten buiten de daglichtperiode voor militaire vliegtuigen en helikopters (het 'Laagvlieggebied'). Deze is hieronder inzichtelijk gemaakt.



- 4.21. De Grondeigenaren c.s. hebben kennisgenomen van een brief van het Rijksvastgoedbedrijf namens het ministerie van Defensie in verband met een vergelijkbare ontwikkeling in de Overdiepse Polder in Waalwijk, waarbij Defensie haar standpunt uit op de gevolgen voor hetzelfde Laagvlieggebied (**bijlage 13**). In deze brief zijn in niet mis te verstane bewoordingen de ernstige bezwaren van

Defensie tegen het situeren van een Windpark in het Laagvlieggebied zijn geuit. In deze brief wordt onder meer gesteld:

“Dezerzijds is de indruk ontstaan dat partijen rond het initiatief om de Overdiepse Polder aan te wijzen als voorkeurslocatie voor een nieuw windpark, er bewust op aansturen dat het beeld ontstaat alsof Defensie zijn belangen niet goed heeft geborgd en dat er bovendien met Defensie wel te praten zou zijn over het beëindigen van het laagvliegen in de polder. Wat hier ook van zij, met het bovenstaande moge duidelijk zijn gemaakt dat de Overdiepse Polder een voor Defensie onvervangbaar operationeel belang vertegenwoordigt en dat dit belang voldoende is beschermd. Op dit punt is Defensie dan ook niet genegen te praten over een vertrek uit de polder. Het stoppen met laagvliegen in de polder zou namelijk onvermijdelijk zijn wanneer er windmolens zouden komen te staan.

Dit betekent dat wanneer de gemeenteraad van mening zou zijn dat het een goede zaak is om het voorkeursalternatief voor een nieuw windpark in de Overdiepse Polder te projecteren, dat Defensie zich gedwongen ziet hier-tegen in te gaan op het moment dat zich daarvoor de gelegenheid voor-doet. Dit zal zijn bij een formele procedure voor een ruimtelijk plan en/of bij een vergunningaanvraag. Het is goed zich te realiseren dat wanneer Defensie zo in verzet gaat tegen een plan, dat het dit verzet tot de hoogste instantie zal gaan volhouden.” (onderstreping advocaten)

- 4.22. In het Ontwerpprogramma is deze ferme tegenstand van Defensie tegen een eventueel (gedeeltelijk) vertrek uit *hetzelfde* Laagvlieggebied in het geheel niet terug te lezen. Slechts wordt overwogen dat dit aspect nader in de projectfase dient te worden onderzocht en dat de aan de ter zake geldende wet- en regelgeving moet worden voldaan. Het is echter op basis van het bovenstaande evident dat er geen windturbines in een deel van het VKA gesitueerd kunnen worden zonder Defensie een inbreuk te maken op het Laagvlieggebied. Kennelijk is dit onaanvaardbaar voor Defensie. Hoewel er geen (rijks)instructieregels op grond van het Bkl gelden voor het handelen in strijd met een Laagvlieggebied, is de regering (op voordracht van de minister van Defensie) ingevolge artikel 268 van de Gemeentewet bevoegd de vervolgbesluitvorming na het Ontwerpprogramma bij koninklijk besluit te vernietigen dan wel hiertegen in rechte op te

komen. Ook hierdoor staat de uitvoerbaarheid van het Ontwerpprogramma al-
lerminst vast.

5. MER is onvolledig c.q. onjuist en onzorgvuldig tot stand gekomen

- 5.1. In het verlengde van het voorgaande stellen de Grondeigenaren c.s. zich op het standpunt dat de MER onvolledig c.q. onjuist is en daarmee onzorgvuldig tot stand is gekomen. Dit wordt hierna toegelicht aan de hand van verschillende onderwerpen.

Leesbaarheid

- 5.2. De Grondeigenaren c.s. constateren dat diverse figuren in de MER niet goed leesbaar zijn. Het betreft veelal contourlijnen en legenda's behorende bij diverse figuren, waaronder de verschillende varianten. De Grondeigenaren c.s. zijn van mening dat zij op deze manier de MER niet goed kunnen beoordelen. Alleen al vanwege deze reden is de MER onzorgvuldig en kan deze niet ten grondslag worden gelegd aan het Ontwerpprogramma.

Participatie

- 5.3. Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn de Grondeigenaren van mening dat zij onvoldoende betrokken zijn bij het participatieproces en ontbreekt inzicht in de diverse belangen en de afweging van deze belangen. Dit geldt des te meer nu - in ieder - geval de gemeente 's-Hertogenbosch op de hoogte was van de ontwikkelvisie van de Grondeigenaren met betrekking tot hun Percelen. De Grondeigenaren vinden dit onbegrijpelijk, gelet op de woningbouwopgave.
- 5.4. Verder lezen de Grondeigenaren dat er (kennelijk), om tot een afgewogen VKA te komen, een intensief participatieproces is georganiseerd om 'zo breed mogelijk alle opties voor de inrichting van de polder met windturbines te verkennen, lokale kennis te benutten en afwegingen vanuit verschillende perspectieven te maken'.³² In de stukken wordt meermaals gesteld dat 'belanghebbenden' meegekeken en -gedacht hebben. Zo hebben er verschillende ateliers, spreekuren en bijeenkomsten plaatsgevonden. Zoals al eerder aangehaald (zie randnummer 1.12) hebben AM en BrabantWonen in een gezamenlijke brief d.d. 24 juli 2023 wederom kenbaar gemaakt dat zij graag willen deelnemen aan het participatieproces. Hier is nimmer op gereageerd, waarna op bestuurlijk niveau (tevergeefs)

³² Bijlage xv bij de MER, p. 6.

navraag is gedaan. Hoedemakers heeft enkel een algemene informatiebrief ontvangen met verwijzing naar de website.

- 5.5. Los daarvan is het is voor de Grondeigenaren volstrekt onduidelijk in hoeverre deze 'inspraakrondes' daadwerkelijk tot aanpassingen hebben geleid, en zo nee, waarom niet.
- 5.6. Tot slot is er ten onrechte geen rekening gehouden met onder andere het verzoek van Grondeigenaren om de voor woningbouw benodigde afstanden tot de Percelen in acht te nemen, zoals concreet verzocht in de gezamenlijke zienswijze van 13 december 2019 (zie randnummer 2.6)

Alternatieve locaties

- 5.7. In paragraaf 1.1.5 van de MER is getracht om de locatiekeuze voor de Duurzame Polder te verantwoorden.
- 5.8. De Grondeigenaren c.s. menen dat de gemeente 's-Hertogenbosch, anders dan de gemeente Oss, geen deugdelijke ruimtelijke verkenning heeft uitgevoerd naar potentiële alternatieve locaties voor de opwek van grootschalige windenergie. Zonder een dragende motivering wordt simpelweg gesteld dat de Bokhovense Polder en de Dungense Polder minder geschikt zijn voor de opwek van grootschalige windenergie. Dit wordt nauwelijks toegelicht, en uit de overwegingen die hierover wél zijn opgenomen in het MER wordt met geen woord gerept over het problematische tekort aan woningen in Nederland (zie ook randnummer 1.7 en verder), hetgeen volgens de Grondeigenaren c.s. even zo goed een belangrijke maatschappelijke reden of afweging is die evident zou moeten worden meegewogen bij de locatiekeuze voor een dergelijk windturbinepark. Dit is ten onrechte niet gebeurd.
- 5.9. Wél heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch kennelijk overwogen dat de Dungense Polder niet geschikt is als locatie voor de opwek van grootschalige windenergie vanwege de mogelijke *toekomstige* woningbouwontwikkeling van locatie Meerendonk (op lange termijn). De Grondeigenaren kunnen in dit verband niet begrijpen waarom mogelijke toekomstige woningbouw op haar Percelen, zoals meermaals besproken en voorgelegd aan de gemeente (zie randnummer 1.12 en verder), kennelijk géén belemmering vormt om ter plaatse een windpark te realiseren.
- 5.10. Anders gezegd, de Grondeigenaren zijn van mening dat i) de overige locatiealternatieven in de MER niet (voldoende) zijn onderzocht³³ en ii) voor wat betreft de locatiekeuze ten onrechte geen rekening is gehouden met de plannen voor

³³ Dit wordt overigens bevestigd in het MER, zie pagina 38.

woningbouw op de Percelen van de Grondeigenaren. Gelet hierop is de locatieonderbouwing voor een windturbinepark in de Duurzame Polder onvolledig; als gevolg waarvan de MER onzorgvuldig tot stand is gekomen. Daarbij verwijzen de Grondeigenaren ook naar het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage d.d. 5 juli 2023, waarin is aangegeven dat de MER een 'navolgbare locatieonderbouwing' dient te bevatten.

Onjuiste referentiesituatie

- 5.11. In hoofdstuk 4 van de MER wordt de referentiesituatie beschreven. De MER vergelijkt de effecten van de verschillende varianten met de toestand in de referentiesituatie.
- 5.12. Paragraaf 4.3 van de MER beschrijft de autonome ontwikkelingen. Niet valt in te zien waarom de (concrete) ontwikkelplannen van de Grondeigenaren (die zoals reeds is aangegeven in randnummer 1.12 en verder meermaals zijn voorgelegd aan de gemeente 's-Hertogenbosch) ten aanzien van de Percelen **niet** worden meegenomen als autonome ontwikkeling. Met de Stedenbouwkundige Visie die de Grondeigenaren hebben ontwikkeld voor haar Percelen, wordt inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn.
- 5.13. De uitgangspunten voor de referentiesituatie zijn aldus onjuist vastgesteld. Als gevolg daarvan moet worden geconcludeerd dat de MER onvolledig en onjuist tot stand is gekomen. In dit verband verwijzen de Grondeigenaren ook naar het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage d.d. 5 juli 2023, waarin letterlijk is aangegeven dat bij de beschrijving van de autonome ontwikkeling niet alleen uitgegaan moet worden nieuwe activiteiten waarover reeds besloten is, maar ook van te verwachten veranderingen in de huidige activiteiten.³⁴ Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Varianten – woningbouw ten onrechte geen leidend ontwerpprincipe

- 5.14. De MER omschrijft in hoofdstuk 6 vijf varianten voor windenergie in de Duurzame Polder. De varianten zouden als doel moeten hebben om alle hoeken van het speelveld in beeld te krijgen en zijn ontwikkeld vanuit een leidend ontwerp-principe, zo lezen de Grondeigenaren in de MER.³⁵ Allereerst menen de Grondeigenaren dat het volledig onduidelijk is hoe deze varianten tot stand zijn gekomen, in welke mate participatie hierbij een rol heeft gespeeld en welke bestuurlijke keuzes hieraan ten grondslag liggen en waarom bijvoorbeeld geen rekening

³⁴ Zie het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage d.d. 5 juli 2023, p. 9.

³⁵ MER, p. 87.

(meer) wordt gehouden met andere vormen van energieopwekking, zoals bijvoorbeeld zonne-energie.

- 5.15. Verder hebben de Grondeigenaren geconstateerd dat bij de algemene uitgangspunten voor de varianten het realiseren van woningen (gelet op de grote opgave die er ligt) kennelijk geen enkele rol heeft gespeeld. Ook maakt het aspect woningbouw geen onderdeel uit van deel C (integrale gebiedsopgaven) van de MER. Dit terwijl er, zoals uiteengezet onder randnummer 1.6 en verder, een enorme opgave ligt in (de regio) 's-Hertogenbosch. Ten onrechte hebben de Gemeenten dus geen overwegingen gewijd aan deze maatschappelijke opgave, hetgeen op zichzelf al onbegrijpelijk is.
- 5.16. De Grondeigenaren vragen zich af waarom er geen variant is ontwikkeld met als leidend ontwerpprincipe het realiseren van woningbouw en stellen zich op het standpunt dat het op de weg had gelegen van de Gemeenten om dit aspect mee te nemen in de besluitvorming aangaande de verschillende varianten.
- 5.17. Ook merken de Grondeigenaren op, in vervolg op hetgeen hiervoor is aangegeven ten aanzien van de (onjuiste) referentiesituatie, dat de potentiële woningbouwontwikkeling op de Percelen ten onrechte niet is meegenomen als harde belemmering voor de verschillende varianten.

Varianten – effectenanalyse

- 5.18. In hoofdstuk 7 van de MER is de effectenanalyse uitgewerkt. Opvallend is dat alle varianten - op zo goed als alle thema's en aspecten - sterk negatief (--) dan wel negatief (-) scoren. Daarbij kunnen met name de aspecten natuur en gezonde leefomgeving (waaronder geluid en de effecten op slagschaduw) niet onbenoemd blijven.

Natuur

- 5.19. Voor wat betreft de effecten op natuur volgt uit de MER dat *alle varianten* behalve de variant 'natuur' sterk negatief (--) scoren ten aanzien van stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden, overige effecten op Natura 2000-gebieden, effecten op Natuurnetwerk Brabant, effecten op rust- en foerageergebied ganzen en smienten en effecten op beschermde plant- en diersoorten. Heel simpel gezegd betekent dit dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden voor *alle varianten* op basis van de MER niet kunnen worden uitgesloten. Daarbij wijzen de Grondeigenaren c.s. op de 'nee tenzij-beoordeling' hetgeen inhoudt dat windturbines door de provincie in principe enkel worden toegestaan als er geen alternatieven zijn en schade kan worden gecompenseerd. Omdat nader onderzoek noodzakelijk is om in beeld te brengen in hoeverre sterk negatieve effecten

beperkt kunnen worden is, zoals hiervoor reeds aangegeven (zie hoofdstuk 4), daarmee de uitvoerbaarheid van het Ontwerpprogramma geenszins een gegeven.

Gezonde leefomgeving

- 5.20. Dan ten aanzien van de effecten op een gezonde leefomgeving. Ten aanzien van dit aspect scoren *alle varianten* behalve de variant 'geluid' sterk negatief (--) met betrekking tot het deelaspect geluid. Opvallend is dat de varianten (deels) ook voorbij lijken te gaan aan de (strengere) geluidsnorm die zal worden opgenomen in het Besluit windturbines leefomgeving dat op een later moment in werking zal treden. In dit besluit zal een standaardwaarde van 45 dB L_{den} (in plaats van 47 dB L_{den}) worden opgenomen. Onduidelijk is waarom er in de MER dan toch voor gekozen wordt om (ook) de norm van 47 dB L_{den} te onderzoeken; de Grondeigenaren c.s. vinden dit niet opportuun.
- 5.21. Ook scoren alle varianten sterk negatief (--) met betrekking tot het deelaspect slagschaduw. Dit betekent feitelijk dat de voorgenomen ontwikkeling in alle varianten een sterk negatief effect heeft op de leefomgeving ten opzichte van de referentiesituatie door overschrijding van de norm van 5 uur en 40 minuten per jaar slagschaduw op slagschaduwgevoelige gebouwen.³⁶ Men heeft geprobeerd om enige nuance aan te brengen in deze conclusie, door te stellen dat dit de theoretische maximale impact betreft en daarmee het worst-case scenario. Uitgelegd wordt dat in de praktijk standaard mitigatie wordt toegepast om de slagschaduw van windturbines te beperken, zoals een stilstandvoorziening. Het is de Grondeigenaren c.s. in dit stadium nog niet duidelijk geworden hoe dergelijke mitigerende maatregelen zich verhouden tot de uitvoerbaarheid van het project Duurzame Polder, en meer in het bijzonder de energieopgave van de Gemeenten. Zie hierover ook randnummer 4.13 waarin kort gezegd is aangegeven dat de Grondeigenaren c.s. van mening zijn dat de hinder als gevolg van slagschaduw op de bestaande woonkernen én de woningen binnen het VKA een onaanvaardbare aantasting vormt van het plaatselijke woon- en leefklimaat.
- 5.22. Tot slot wijzen de Grondeigenaren c.s. ten aanzien van het aspect gezondheid op het feit dat diverse artsen de noodklok luiden, en vele patiënten zien met angst, depressie en stress als gevolg van de aanwezigheid van windturbines. Deze artsen menen dat gezondheidsproblemen als gevolg van windturbines niet goed geregistreerd kunnen worden, waardoor klachten gebagatelliseerd worden. Deze artsen pleiten voor een betere wetenschappelijke onderbouwing

³⁶ MER, p. 179.

voor de afstand tussen huizen en windturbines en een bevolkingsonderzoek naar de impact.³⁷ De Grondeigenaren c.s. zijn van mening dat in de MER en in het Ontwerpprogramma de gezondheidsrisico's van (toekomstige) bewoners onvoldoende zijn betrokken.

VKA

- 5.23. In hoofdstuk 14 van de MER worden de milieueffecten van het VKA voor wind-energie in de Duurzame Polder beoordeeld. Ook het VKA scoort op alle milieu-aspecten negatief (-) of sterk negatief (--). Wat verder in negatieve zin opvalt is dat het aspect woningbouw (of de opgave hiertoe zoals eerder toegelicht, zie randnummer 1.6 en verder) wederom in het geheel ten onrechte kennelijk geen rol heeft gespeeld bij het 'trechteren' van de verschillende varianten naar het VKA. De Grondeigenaren menen dat het zeer waarschijnlijk mogelijk is om een VKA te ontwikkelen, mét kansen en mogelijkheden om de hoognodige woningbouw te realiseren. De Grondeigenaren komen hier in een later stadium mogelijk nog op terug. In ieder geval is het naar de mening van de Grondeigenaren zéér onzorgvuldig dat dit aspect, ondanks het door de Grondeigenaren genomen initiatief hiertoe met betrekking tot haar Percelen, niet is meegenomen in de MER en in het Ontwerpprogramma.

VKA - energiedoelstelling

- 5.24. De energiedoelstelling is daarentegen kennelijk wél betrokken in het proces om te komen tot het VKA. Het lijkt er op dat de energiedoelstelling zelfs leidend is geweest, en alle andere aspecten daarvoor moeten wijken, ten koste van (toekomstige) bewoners van de omliggende woongebieden zoals (het centrum van) De Groote Wielen, Noordoosthoek en overige bestaande wijken en andere belanghebbenden zoals de Grondeigenaren. De Grondeigenaren c.s. menen dat onvoldoende is onderzocht in hoeverre aan de energiedoelstelling kan worden voldaan met i) minder windturbines en ii) een combinatie van wind- en zonne-energie. Daarbij kunnen de Grondeigenaren c.s. nog altijd niet begrijpen dat de gemeente 's-Hertogenbosch meent méér opwek te moeten realiseren dan de opwekdoelstelling die is opgenomen in de RES 1.0, waar deze keuze op gebaseerd is, en hoeveel 'het meerdere' dan zou (moeten) zijn. De Grondeigenaren c.s. zijn dan ook van mening dat deze 'keuze' niet ten grondslag kan worden gelegd aan de argumentatie om voor een bepaalde hoeveelheid opwek te kiezen

³⁷ <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/veel-kritiek-van-artsen-op-onderzoek-naar-klachten-omwonen-den-door-windmolens-registratie-moet-anders/>.



in de MER en het Ontwerpprogramma. Door deze (te) ambitieuze doelstelling worden de Grondeigenaren c.s. namelijk onevenredig in hun belangen geschaad.

VKA – effecten onvoldoende beoordeeld

- 5.25. Verder concluderen de Grondeigenaren c.s. dat ten onrechte slechts voor enkele aspecten aanvullende onderzoeken en analyses zijn uitgevoerd om de haalbaarheid van het gekozen VKA-gebied te onderzoeken. Enkel de aspecten geluid en natuur zijn in dit verband zelfstandig beoordeeld, zo concludeert ook de GGD in haar advies.³⁸

Conclusie MER

- 5.26. Gelet op al het voorgaande concluderen de Grondeigenaren c.s. dat de MER onvolledig c.q. onjuist en onzorgvuldig tot stand is gekomen. Vanwege deze reden is de MER ten onrechte ten grondslag gelegd aan het Ontwerpprogramma.

6. Conclusie

- 6.1. Gelet op al het voorgaande verzoeken wij u om het Ontwerpprogramma niet in de huidige vorm vast te stellen. Namens de Grondeigenaren c.s. verzoeken wij u om het huidige plan te herzien, waarbij i) in het algemeen belang aandacht wordt besteed aan de woningbouwopgave, ii) rekening wordt gehouden met de gezondheid van (toekomstige) bewoners van (het centrum van) De Groote Wielen en Noordoosthoek en iii) meer in het bijzonder rekening wordt gehouden met de concrete gebiedsvisie van de Grondeigenaren en - in ieder geval - de afstanden in acht te nemen die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren op de Percelen.

Hoogachtend,

A. Danopoulos

L. Hoebe

T. Vlug

I.O.

I.O.

³⁸ Bijlage xx van de MER.

1. **Introduction**

2. **Background**

3. **Methodology**

4. **Results**

5. **Discussion**

6. **Conclusion**

7. **References**

8. **Appendix**

9. **Index**

10. **Summary**

11. **Notes**

12. **References**

13. **Appendix**

14. **Index**

15. **Summary**

16. **Notes**

17. **References**

18. **Appendix**

19. **Index**

20. **Summary**

21. **Notes**

22. **References**

23. **Appendix**

24. **Index**

25. **Summary**

26. **Notes**

27. **References**

28. **Appendix**

29. **Index**

30. **Summary**

31. **Notes**

32. **References**

33. **Appendix**

34. **Index**

35. **Summary**

36. **Notes**

37. **References**

38. **Appendix**

39. **Index**

40. **Summary**

41. **Notes**

42. **References**

43. **Appendix**

44. **Index**

45. **Summary**

46. **Notes**

47. **References**

48. **Appendix**

49. **Index**

50. **Summary**

51. **Notes**

52. **References**

53. **Appendix**

54. **Index**

55. **Summary**

56. **Notes**

57. **References**

58. **Appendix**

59. **Index**

60. **Summary**

61. **Notes**

62. **References**

63. **Appendix**

64. **Index**

65. **Summary**

66. **Notes**

67. **References**

68. **Appendix**

69. **Index**

70. **Summary**

71. **Notes**

72. **References**

73. **Appendix**

74. **Index**

75. **Summary**

76. **Notes**

77. **References**

78. **Appendix**

79. **Index**

80. **Summary**

81. **Notes**

82. **References**

83. **Appendix**

84. **Index**

85. **Summary**

86. **Notes**

87. **References**

88. **Appendix**

89. **Index**

90. **Summary**

91. **Notes**

92. **References**

93. **Appendix**

94. **Index**

95. **Summary**

96. **Notes**

97. **References**

98. **Appendix**

99. **Index**

100. **Summary**

101. **Notes**

102. **References**

103. **Appendix**

104. **Index**

105. **Summary**

106. **Notes**

107. **References**

108. **Appendix**

109. **Index**

110. **Summary**

111. **Notes**

112. **References**

113. **Appendix**

114. **Index**

115. **Summary**

116. **Notes**

117. **References**

118. **Appendix**

119. **Index**

120. **Summary**

121. **Notes**

122. **References**

123. **Appendix**

124. **Index**

125. **Summary**

126. **Notes**

127. **References**

128. **Appendix**

129. **Index**

130. **Summary**

131. **Notes**

132. **References**

133. **Appendix**

134. **Index**

135. **Summary**

136. **Notes**

137. **References**

138. **Appendix**

139. **Index**

140. **Summary**

141. **Notes**

142. **References**

143. **Appendix**

144. **Index**

145. **Summary**

146. **Notes**

147. **References**

148. **Appendix**

149. **Index**

150. **Summary**

151. **Notes**

152. **References**

153. **Appendix**

154. **Index**

155. **Summary**

156. **Notes**

157. **References**

158. **Appendix**

159. **Index**

160. **Summary**

161. **Notes**

162. **References**

163. **Appendix**

164. **Index**

165. **Summary**

166. **Notes**

167. **References**

168. **Appendix**

169. **Index**

170. **Summary**

171. **Notes**

172. **References**

173. **Appendix**

174. **Index**

175. **Summary**

176. **Notes**

177. **References**

178. **Appendix**

179. **Index**

180. **Summary**

181. **Notes**

182. **References**

183. **Appendix**

184. **Index**

185. **Summary**

186. **Notes**

187. **References**

188. **Appendix**

189. **Index**

190. **Summary**

191. **Notes**

192. **References**

193. **Appendix**

194. **Index**

195. **Summary**

196. **Notes**

197. **References**

198. **Appendix**

199. **Index**

200. **Summary**

201. **Notes**

202. **References**

203. **Appendix**

204. **Index**

205. **Summary**

206. **Notes**

207. **References**

208. **Appendix**

209. **Index**

210. **Summary**

211. **Notes**

212. **References**

213. **Appendix**

214. **Index**

215. **Summary**

216. **Notes**

217. **References**

218. **Appendix**

219. **Index**

220. **Summary**

221. **Notes**

222. **References**

223. **Appendix**

224. **Index**

225. **Summary**

226. **Notes**

227. **References**

228. **Appendix**

229. **Index**

230. **Summary**

231. **Notes**

232. **References**

233. **Appendix**

234. **Index**

235. **Summary**

236. **Notes**

237. **References**

238. **Appendix**

239. **Index**

240. **Summary**

241. **Notes**

242. **References**

243. **Appendix**

244. **Index**

245. **Summary**

246. **Notes**

247. **References**

248. **Appendix**

249. **Index**

250. **Summary**

251. **Notes**

252. **References**

253. **Appendix**

254. **Index**

255. **Summary**

256. **Notes**

257. **References**

258. **Appendix**

259. **Index**

260. **Summary**

261. **Notes**

262. **References**

263. **Appendix**

264. **Index**

265. **Summary**

266. **Notes**

267. **References**

268. **Appendix**

269. **Index**

270. **Summary**

271. **Notes**

272. **References**

273. **Appendix**

274. **Index**

275. **Summary**

276. **Notes**

277.

Bijlage 1

Duurzame Polder, ontwerp Programma met Plan-MER

Kennisgeving op grond van artikel 16.40 Omgevingswet jo. afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht

Kennisgeving terinzagelegging

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch maakt bekend dat het ontwerp Programma Duurzame Polder en het Plan-MER Duurzame Polder, met bijbehorende bijlagen, met ingang van 16 december 2024 gedurende zes weken ter inzage ligt. Beide documenten gaan over de Duurzame Polder als geheel, die op het grondgebied van zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als de gemeente Oss gelegen is. Iedere gemeente doorloopt een eigen procedure. Daarom heeft deze kennisgeving alleen betrekking op het deel van de Duurzame Polder binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

Ontwerp Programma en Plan-MER Duurzame Polder

Het ontwerp Programma Duurzame Polder geeft de kaders voor de mogelijke realisatie van windturbines en integrale gebiedsontwikkeling in de Duurzame Polder. Voor het gebied waar de windturbines gerealiseerd kunnen worden, is een Voorkeursalternatief aangemerkt. Daarnaast bevat het ontwerp Programma een ruimtelijke visie voor de Bossche deelgebieden in de Duurzame Polder, in de vorm van ontwikkelperspectieven. De bijbehorende plan-milieueffectrapportage (plan-MER) maakt de te verwachte effecten van verschillende MER-varianten, als ook van het Voorkeursalternatief zoals opgenomen in het ontwerp Programma, inzichtelijk.

Plangebied

Het gebied van de Duurzame Polder bestaat uit de Rosmalense en Nulandse Polder. Dit is, voor het grondgebied van 's-Hertogenbosch, grofweg gelegen tussen de (toekomstige) stadsgrens van de Groote Wielen en de Slagkampweg aan de westzijde, de bebouwingslinten van Kruisstraat en Heeseind aan de zuidzijde, de Kepkensdonk aan de oostzijde en de Hertogswetering aan de noordzijde.

Kaders ontwerp Programma en vervolgfase

In het ontwerp Programma staan kaders voor de realisatie van windturbines, zoals de bandbreedte van de hoogten van de turbines, het aantal turbines en de situering en vormgeving van de turbines. Samen met de toetsingscriteria voor integrale gebiedsontwikkeling, vormen dit de kaders voor toekomstige initiatiefnemers voor windturbines. Ook bevat het ontwerp Programma kaders voor andersoortige initiatieven in het gebied (zoals recreatie of wonen).

Na vaststelling van het Programma, kunnen initiatiefnemers op basis van de kaders in het Programma, plannen ontwikkelen en vergunningen aanvragen. In het geval van een initiatief voor windturbines, dient hiertoe in ieder geval nog een Project-MER te worden uitgevoerd.

Wilt u reageren?

In de periode dat het ontwerp Programma Duurzame Polder en de Plan-MER Duurzame Polder ter inzage liggen, kan eenieder hierop schriftelijk of mondeling een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Wilt u reageren op het ontwerp Programma en/of de Plan-MER?

- Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar: Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch, Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch. Graag onder vermelding van zaaknummer 17252559.
- Ook is het mogelijk uw zienswijze digitaal in te dienen met DigiD. U gebruikt daarvoor het digitale formulier via de URL: <http://www.s-hertogenbosch.nl/digitalezienswijze>
- Het is niet mogelijk een zienswijze per e-mail in te dienen. Een zienswijze dit per e-mail wordt ingestuurd, wordt geweigerd en niet in behandeling genomen.
- Wilt u mondeling een zienswijze naar voren brengen? Hiervoor kunt u terecht bij het projectteam Duurzame Polder; te bereiken via info@duurzamepolder.nl

Het ontwerp Programma en de Plan-MER liggen met bijbehorende stukken ter inzage in het Stadskantoor. U kunt hier terecht van maandag t/m vrijdag tussen 08.30 - 17.00 uur. Op donderdag is er ook avondopenstelling tot 20.00 uur. Ook vindt u de stukken op de websites www.overheid.nl en www.duurzamepolder.nl.

ONTWERPPROGRAMMA EN MILIEUEFFECTRAPPORT (MER) DUURZAME POLDER

U kunt reageren op het ontwerpprogramma Duurzame Polder en het bijbehorende milieueffectrapport. Hieronder staat waarover het ontwerpprogramma gaat. Ook leest u hoe u kunt reageren.

Waar gaat het ontwerpprogramma Duurzame Polder over?

Sinds 2017 werken de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss aan plannen voor de Duurzame Polder. Dit in afstemming met de provincie, het rijk en de omgeving. De Duurzame Polder is door de gemeenteraden aangewezen als gebied voor grootschalige opwekking van duurzame energie met windturbines. Het ontwerpprogramma is een gezamenlijk document van de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss. Het geeft aan waar de plaatsing van windturbines binnen de Duurzame Polder wordt toegestaan (voorkeursalternatief) en welke criteria zullen worden gehanteerd bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van windturbines.

Het programma is kaderstellend voor de besluitvorming over de realisering van windturbines. Daarom is voor het programma een plan-milieueffectrapport (MER) opgesteld. Het MER beschrijft de te verwachten milieueffecten van de realisering van windturbines en maatregelen om aanzienlijke milieueffecten te voorkomen, te beperken of te compenseren. De uitkomsten van het MER zijn betrokken bij de keuze voor het voorkeursalternatief.

U kunt het ontwerpprogramma bekijken

U kunt van maandag 16 december 2024 tot en met maandag 27 januari 2025 de volgende stukken bekijken:

1. het ontwerpprogramma met bijlagen
2. het milieueffectrapport met bijlagen

U kunt deze stukken bekijken:

1. op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl> (onderdeel 'Regels op de kaart')
2. op de website www.oss.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/publicaties-en-overeenkomsten/omgevingsprogrammas
3. op de website www.duurzamepolder.nl/documenten
4. (op afspraak) digitaal bij de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving in het gemeentehuis aan de Raadhuislaan 2 in Oss. U moet hiervoor een afspraak maken via telefoonnummer 14 0412. U kunt een afspraak maken voor elke werkdag (maandag tot en met vrijdag) tussen 9.00 uur en 16.00 uur

U kunt reageren op het ontwerpprogramma

U kunt reageren op het ontwerpprogramma. Uw reactie noemen we een zienswijze. U kunt reageren van maandag 16 december 2024 tot en met maandag 27 januari 2025. U kunt dit schriftelijk doen of mondeling. Let op: u kunt niet per e-mail of digitaal reageren.

Wilt u mondeling reageren? Maak hiervoor dan op tijd een afspraak met Ton Brouwer van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, via telefoonnummer 14 0412.

Wilt u schriftelijk reageren? Stuur dan een brief aan: College van Burgemeester en Wethouders van Oss, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 5, 5340 BA OSS. Geef in uw brief aan dat deze over het ontwerpprogramma Duurzame Polder gaat. Geef ook aan waarom u het wel of niet eens bent met het ontwerpprogramma.

Wat gebeurt er na het ontwerpprogramma?

Het gaat hier om een ontwerpprogramma. De colleges van Burgemeester en Wethouders van Oss en 's-Hertogenbosch stellen ieder afzonderlijk voor de zomer in 2025 het definitieve programma vast. Bij deze vaststelling zullen de zienswijzen worden betrokken. Het in het ontwerpprogramma opgenomen voorkeursalternatief wordt door de colleges van Burgemeester en Wethouders van Oss en 's-Hertogenbosch nog ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden van Oss en 's-Hertogenbosch. Elke gemeente neemt de betreffende besluiten voor haar eigen grondgebied.

Hebt u nog vragen?

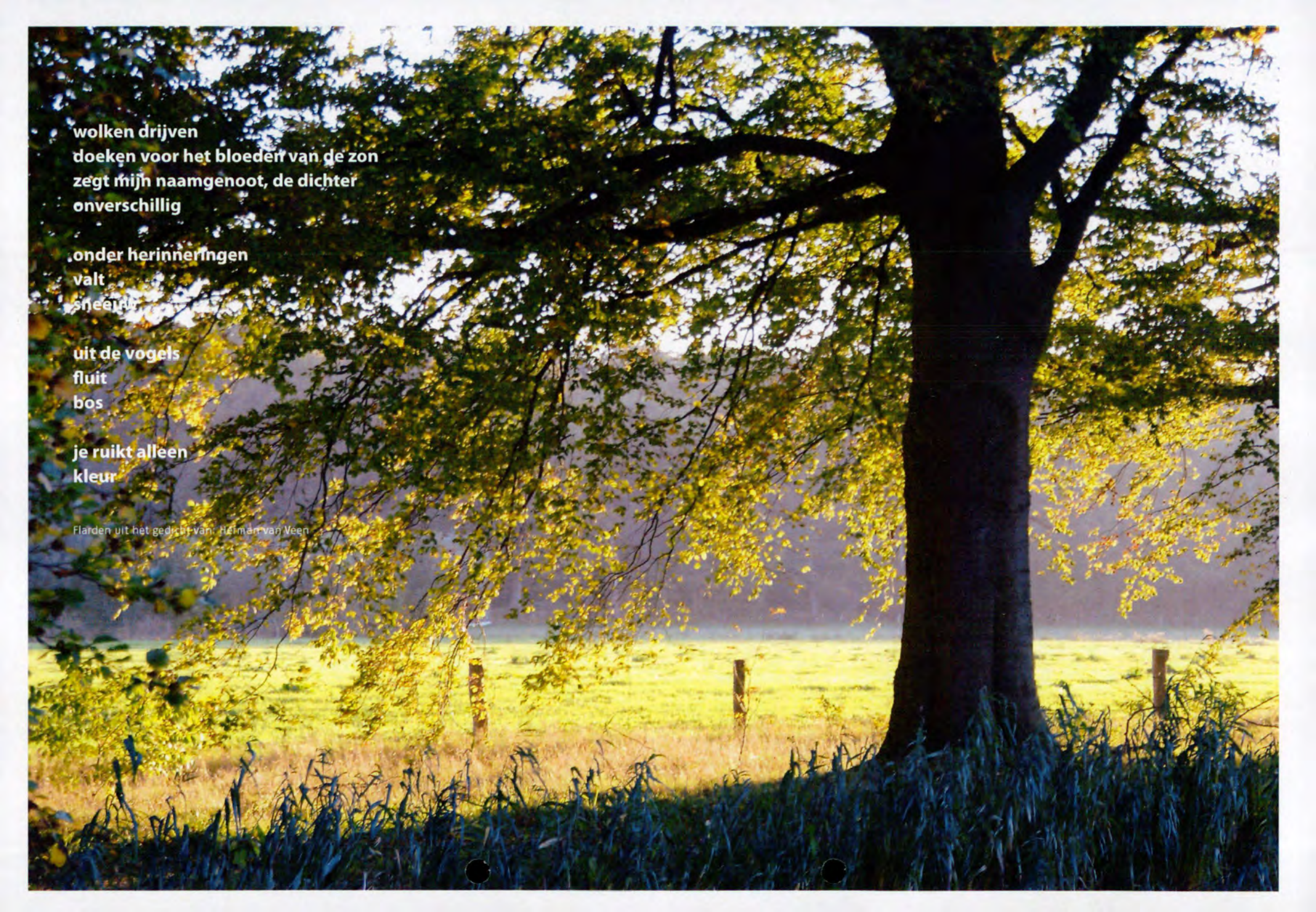
Hebt u nog vragen over deze publicatie? Bel dan met Ton Brouwer van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer 14 0412.

Bijlage 2



Visie op 's-Hertogenbosch-Oost

De ontbrekende groene schakel in de delta / juli 2011



wolken drijven
doeken voor het bloeden van de zon
zegt mijn naamgenoot, de dichter
onverschillig

onder herinneringen
valt
sneeuw

uit de vogels
fluit
bos

je ruikt alleen
kleur

Flarden uit het gedicht van: Herman van Veen

INHOUD

Voorwoord

1 Inleiding

2 Marktvisie

3 Analyse

4 Ruimtelijke Strategie

Colofon



01 INLEIDING

Voor u ligt onze visie voor de ontwikkeling van 's-Hertogenbosch Oost. Wij willen u laten zien wat wij in gedachten hebben voor de oostkant van 's-Hertogenbosch en de verder profilering van de woonstad, die 's-Hertogenbosch is. Een van de unieke kwaliteiten van de stad is de prachtige groene gordel van bossen, zand-landschappen en landelijke gebieden. Stuk voor stuk prachtige gebieden om te wonen met een heel eigen kwaliteit. Ook de dorpen om de stad, Vught, Sint-Michielsgestel, Rosmalen en Empel zijn voor veel Bosschenaren een stap buiten de stad, met heel eigen kwaliteiten. In 's-Hertogenbosch is er voor ieder wat wils. Omdat de stad zo'n prettig woonklimaat heeft, is de behoefte om er te wonen, ook op de lange termijn, aanzienlijk. De prognoses gaan tot 2030, na uitontwikkelen van de Groote Wielen, uit van de toevoeging van circa 4.000 grondgebonden woningen. Dat is qua omvang een nieuw dorp. Deze aantallen hebben een enorme impact op de stad, omgeving, infrastructuur en de werkgelegenheid op termijn. Ook het gevoelige landschap om de stad vraagt om het nadenken over een nieuw woonmilieu. Een woonmilieu dat aanvullend is op de lommerrijke milieus aan de stadsranden. Uit onderzoek blijkt dat men zeer tevreden woont aan de stadsranden en de omliggende dorpen binnen de gemeente.

Kennelijk is het landelijke en dorpse woonmilieu met de nabijheid van de stad en haar voorzieningen een gewilde omgeving. Het is in onze optiek, in het licht van de woonvisie, een uitgelezen moment na te denken over wat voor woonmilieu aanvullend zou kunnen zijn op het rijke palet van woonmogelijkheden die 's-Hertogenbosch rijk is. We hebben twee wegen bewandeld: de analyse vanuit de markt en de getallen, om de argumentatie helder te krijgen, en aan de andere kant de ruimtelijke, stedenbouwkundig-landschappelijke uitgangspunten. De kwalitatieve groei van 's-Hertogenbosch met een landelijk milieu en daarmee de groei van een nieuw landschap is de kern van het verhaal. We hebben de woonbehoefte, het vigerend beleid, bestaande ideeën voor infrastructuur en wensen voor nieuwe waterberging en de natuur verbonden met een ruimtelijke strategie. Daarbij verliezen wij de sociale huisvestingsopgave niet uit het oog.

JULI, 2011

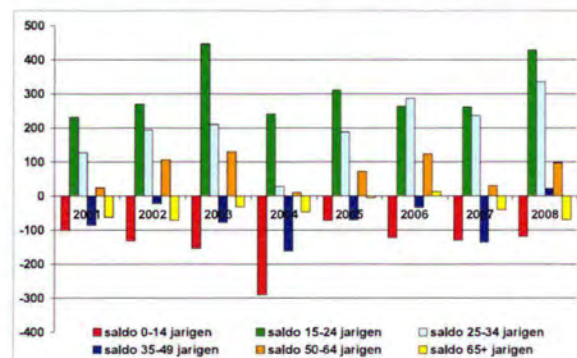


02 MARKTVISIE

1. Binnenlandse migratie en binnenverhuizingen gemeente 's-Hertogenbosch

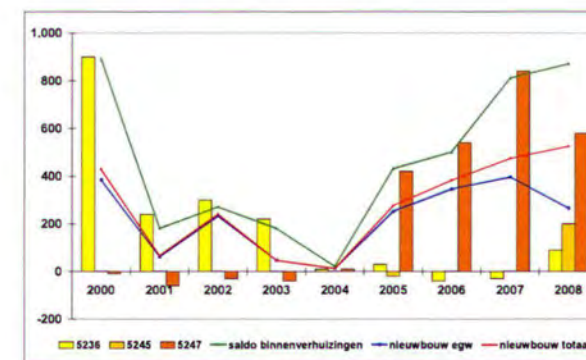
Het binnenlands migratiesaldo in de afgelopen jaren laat zien dat de gemeente 's-Hertogenbosch vooral een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor starters (groep 15-24 jarigen) en startende stellen en gezinnen (25-35 jarigen). Onder 35-49 jarigen en daarmee samenhangend 0-14 jarigen is sprake van een vertrekoverschot. Dit zijn met name (doorstromende) gezinnen die een kwalitatieve stap willen maken in hun woon-carrière. Zij zijn op zoek naar een groene, dorpse woonomgeving en vinden dit o.a. in de dorpen aan de zuidkant van 's-Hertogenbosch (o.a. Vught).

binnenlands migratiesaldo gemeente 's-Hertogenbosch naar leeftijd



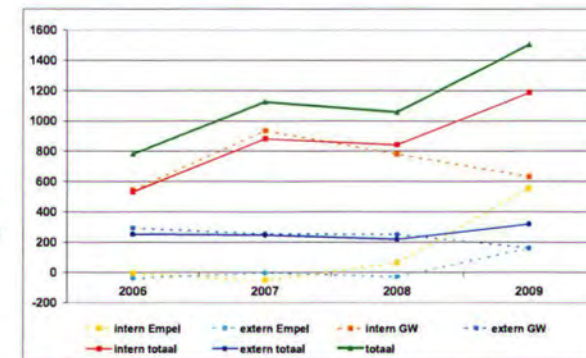
Uit de binnenverhuizingen in de gemeente 's-Hertogenbosch blijkt dat het migratiesaldo in De Groote Wielen (logischerwijs) sterk samenhangt met de oplevering van nieuwe woningen. De Groote Wielen is nu nog vooral een markt van 'vestigers' (externe markt) en vormt nog beperkt een eigen markt met een interne verhuisdynamiek. De verwachting is dat in de toekomst de interne verhuisdynamiek in De Groote Wielen zal toenemen en daarmee een (steeds) groter deel van de woningzoekenden uit de wijk zelf zal komen.

saldo verhuizingen binnen de gemeente 's-Hertogenbosch versus opgeleverde nieuwbouw in postcodegebieden 5236, 5245 en 5247



In de afgelopen jaren (2006-2009) is het vestigingsoverschot in de wijken Empel en De Groote Wielen opgelopen van bijna 800 inwoners tot zo'n 1.500 inwoners per jaar. Rond de 75-80% van de vestigers komt uit de gemeente zelf, de rest komt van buiten de gemeente.

saldo verhuizingen intern (binnen gem. 's-Hertogenbosch) en extern (buiten gem. 's-Hertogenbosch) t.o.v. de wijken Empel en De Groote Wielen



Van de vestigers uit de gemeente 's-Hertogenbosch komt ca. 70% uit een beperkt aantal wijken (zie tabel en kaart postcodegebieden). In deze wijken woont 56% van alle huishoudens in de gemeente. Een relatief klein herkomstgebied is m.a.w. verantwoordelijk voor een groot deel van de verhuizingen naar De Groote Wielen.

herkomst vestigers in de postcodegebieden 5245 en 5247 vanuit overig 's-Hertogenbosch

Postcodegebied	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totaal	2009-2018	Huidskleur
5241 Kruisland	40	20	30	30	40	70	100	100	110	470	100	1.500
5242 Kruisland	30	30	20	20	20	80	100	100	110	470	100	1.500
5243 Kruisland	10	10	0	0	0	80	70	110	110	360	100	1.500
5244 Kruisland	0	0	0	0	0	80	70	130	130	380	100	1.500
5245 Kruisland	10	0	0	0	0	70	10	100	80	270	200	2.800
5246 Kruisland	20	10	20	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5247 Kruisland	0	10	10	0	10	40	50	80	80	260	200	2.800
5248 Kruisland	20	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5249 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5250 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5251 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5252 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5253 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5254 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5255 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5256 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5257 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5258 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5259 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5260 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5261 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5262 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5263 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5264 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5265 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5266 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5267 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5268 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5269 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5270 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5271 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5272 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5273 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5274 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5275 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5276 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5277 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5278 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5279 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
5280 Kruisland	10	10	10	10	10	30	30	40	40	200	200	2.800
Totaal	100	100	100	100	100	400	400	400	400	1.600	1.600	21.200

2. Kenmerken bevolking en woningvoorraad

Kijken we naar de kenmerken van de woningvoorraad, dan valt op dat in de gemeente 's-Hertogenbosch relatief weinig grondgebonden koopwoningen zijn te vinden en juist veel huurwoningen. Bovendien bestaat de voorraad grotendeels uit appartementen en rijwoningen; aantrekkelijke doorstroom-producten zoals tweekappers en vrijstaande woningen zijn relatief schaars. De Groote Wielen (5236, 5245 en 5247) vertoont veel overeenkomsten met de dorpen aan de zuidkant (Vught, Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Berlicum) wat betreft de verhouding grondgebonden-gestapeld en de verhouding koop-huur. Wordt specifiek ingezoomd op het grondgebonden (koop-)segment, dan valt op dat in de dorpen meer tweekappers en vrijstaande woningen te vinden zijn en dat de blokken rijwoningen over het algemeen korter zijn (relatief meer hoekwoningen). Dit is in belangrijke mate doorslaggevend voor de sfeer en kwaliteit van de woonomgeving, in combinatie met het aanwezige, volwassen groen en de architectuur van de (bestaande) woningen in de dorpen.

De mensen die vanuit het herkomstgebied binnen de gemeente 's-Hertogenbosch ('pc-gebieden') doorstromen naar De Groote Wielen laten in relatief veel gevallen een appartement en/of een huurwoning achter. Zij stromen m.a.w. meer door vanuit de onderkant van de markt en maken een (betaalbare) stap in hun wooncarrière.

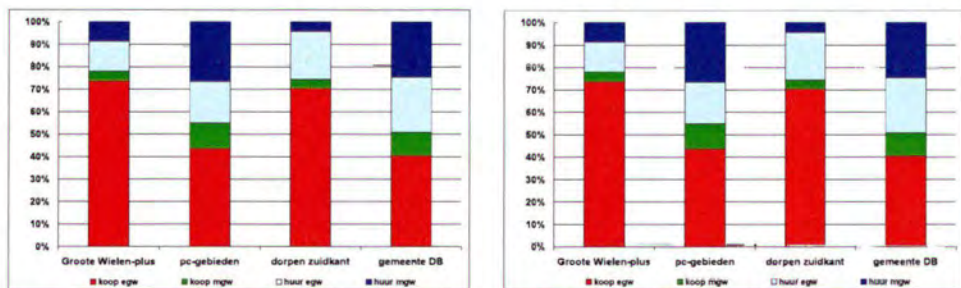
In de gemeente 's-Hertogenbosch wonen relatief veel alleenstaanden en weinig gezinnen. In De Groote Wielen wonen juist relatief veel gezinnen (ruim 50% van de huishoudens) en beperkt alleenstaanden. Het zijn met name 25-45 jarigen en daarmee samenhangend 0-9 jarigen die in De Groote Wielen wonen. Deze groep is ook iets sterker vertegenwoordigd in het herkomstgebied binnen de gemeente 's-Hertogenbosch en is verantwoordelijk voor een vestigingsoverschot t.o.v. gemeenten buiten 's-Hertogenbosch. Het aandeel 55-plussers is opvallend laag.

Het lijkt er kortom op dat de gemeente 's-Hertogenbosch in het algemeen en De Groote Wielen in het bijzonder, vooral aantrekkelijk is voor jongere stellen en gezinnen die doorstromen vanuit de onderkant van de woningmarkt. Zij maken een eerste stap in hun wooncarrière en zijn op zoek naar een (betaalbare) grondgebonden woning. De groep (oudere) stellen en gezinnen die al meer wooncarrière gemaakt heeft, lijkt (ook) de dorpen aan o.a. de zuidkant van 's-Hertogenbosch te prefereren. Dit vanwege de kwaliteiten van de woonomgeving en de woningen.

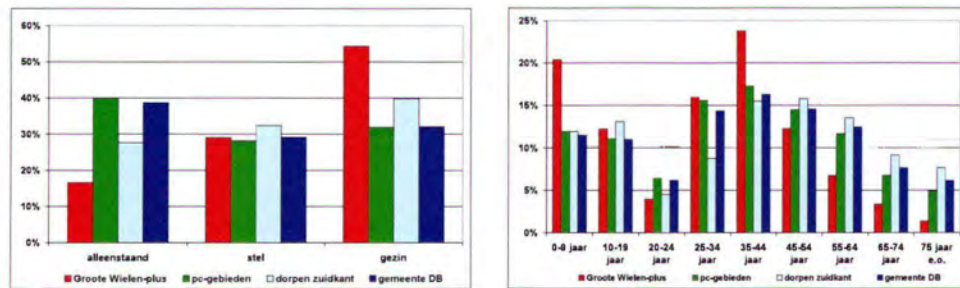
Om de groep doorstromers die 's-Hertogenbosch nu verlaat voor de gemeente te behouden en op termijn de toenemende doorstroming binnen De Groote Wielen zelf te kunnen faciliteren, liggen er goede kansen voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen in een aantrekkelijk woonmilieu. Daarvoor is het nodig een onderscheidend concept te ontwikkelen dat nu nog niet voorhanden is in De Groote Wielen.



kenmerken woningvoorraad gemeente 's-Hertogenbosch vs De Groote Wielen, herkomstgebied en dorpen zuidkant



bevolkingskenmerken gemeente 's-Hertogenbosch vs De Groote Wielen, herkomstgebied en dorpen zuidkant



3. Scheefgroei in de gemeente 's-Hertogenbosch

Zo'n 23.500 woningen van de woningvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch zijn in het bezit van de sociale (ver)huurders, evenredig verdeeld over het grondgebonden en het gestapelde segment.

Door Europese regelgeving moeten woningcorporaties per januari 2011 minimaal 90% van alle woningen tot de liberalisatiegrens (huur) toewijzen aan huishoudens in de primaire en secundaire groep (bruto jaarinkomen tot ca. € 33.000). In de gemeente 's-Hertogenbosch blijkt dat 69% van de sociale woningvoorraad wordt bewoond door de juiste inkomensgroepen. De scheefheid bedraagt m.a.w. 31% (i.p.v. 10%), hetgeen neerkomt op ca. 7.200 woningen.

verdeling sociale huurwoningen naar prijssegmenten en doelgroepen

bron: WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie, bewerking Zayaz

doelgroep	primaire	secundaire	midden laag	midden hoog	hoog inkomen	totaal	aandeel
prijssegment							
tot kwaliteitskortingsgrens	3.210	870	160	120	330	4.690	20%
tot eerste aftoppingsgrens	6.460	2.890	1.540	1.310	2.270	14.470	62%
tot tweede aftoppingsgrens	930	430	150	260	550	2.320	10%
tot liberalisatiegrens	370	750	50	180	250	1.600	7%
vrije sector	50	160	20	70	140	440	2%
totaal	11.020	5.100	1.920	1.940	3.540	23.520	100%

De scheefheid wordt voor een groot deel (N=3.400, 47%) veroorzaakt door huishoudens met een hoog inkomen (bruto jaarinkomen vanaf € 45.000). Hoewel deze huishoudens, ook met de huidige aangescherpte financieringseisen, mogelijkheden hebben om een (bestaande) woning te kopen, voldoen de woningen niet (altijd) aan de kwalitatieve wensen van deze doelgroep.

Ruim de helft van de scheefheid (N=3.770) bestaat uit huishoudens met een middeninkomen (bruto jaarinkomen van € 33.000-€ 45.000). Juist deze

groep krijgt het door de Europese regelgeving moeilijk op de woningmarkt. Zij zijn, ook vanwege de aangescherpte financieringseisen, aangewezen op een woning in het koopsegment (ruim) onder de € 200.000. Het aanbod goedkope/betaalbare koopwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch is echter (te) beperkt.

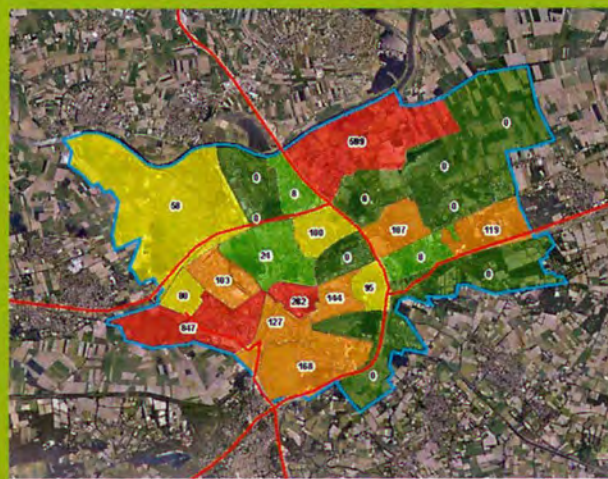
De verwachting is dat de primaire doelgroep de komende jaren zal groeien, o.a. als gevolg van de economische recessie en de toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor zal er een toenemende spanning op de sociale huurvoorraad gaan ontstaan (zie discussienotitie gemeente 's-Hertogenbosch). Deze spanning kan verder toenemen als gevolg van de herstructurering. Bestaande wijken worden verbeterd door o.a. bestaande woningen te verkopen en woningen in het sociale segment te slopen en deels te vervangen voor koopwoningen. Op die manier ontstaat een meer gedifferentieerde wijkopbouw met een betere verhouding tussen koop en huur en verschillende prijssegmenten. Het gevolg is vaak wel een afname van het aantal woningen in het sociale segment.

Het ontwikkelen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens kan de spanning op de sociale huurvoorraad verminderen. Door het realiseren van kwalitatief goede, goedkope/betaalbare koopwoningen, wordt het voor huishoudens met een midden en hoger inkomen aantrekkelijk om door te stromen vanuit de huursector. Dit vermindert de scheefheid in de sociale woningvoorraad en draagt daarmee (ook) bij aan het verminderen van de spanning op de sociale huurvoorraad.

Dit heeft geen consequenties voor de potentieel benodigde plancapaciteit zoals door de gemeente is opgesteld. Wel is het van belang om hiermee bij de verdere programmering rekening te houden.



Potentiële woningbouwcapaciteit grondgebonden woningen tot 2015



Potentiële woningbouwcapaciteit appartementen tot 2015



Potentiële woningbouwcapaciteit grondgebonden woningen vanaf 2015



Potentiële woningbouwcapaciteit appartementen vanaf 2015

4. Potentiële woningbouwcapaciteit gemeente 's-Hertogenbosch

Door de gemeente 's-Hertogenbosch is een overzicht opgesteld met potentiële woningbouwcapaciteit per 1-1-2010, onderverdeeld naar de perioden tot 2015 en vanaf 2015. In een aantal kaarten is deze woningbouwcapaciteit weergegeven per postcodegebied, zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen.

In het grondgebonden segment ligt de focus tot 2015 sterk op De Grootte Wielen, maar worden ook op binnenstedelijke locaties nog grondgebonden woningen gerealiseerd (met name aan de (zuid-)westkant van de stad). Vanaf 2015 verschuift de focus nog sterker naar De Grootte Wielen en is het aantal binnenstedelijk ontwikkelingen beperkt en geconcentreerd rond het centrum.

Appartementen worden tot 2015 vooral op binnenstedelijke locaties in en rond het centrum ontwikkeld. Dit zijn over het algemeen locaties die zich goed lenen voor appartementen vanwege de nabijheid van openbaar vervoer, de aanwezige voorzieningen, etc. Vanaf 2015 neemt de focus op centrumlocaties verder toe, met het GZG-terrein, het Paleiskwartier, Willemspoort en Kop van 't Zand als voornaamste projecten.

In De Grootte Wielen zijn vooralsnog relatief veel appartementen gepland. Een deel van de plannen wordt al herontwikkeld naar grondgebonden woningen.

N.b.: het Carolus-terrein staat conform het overzicht van de gemeente in de kaarten weergegeven als capaciteit na 2015. De realiteit is dat dit project voor 2015 gerealiseerd zal worden, zowel de grondgebonden woningen als de appartementen.



5. Woningbouwcapaciteit: differentiatie en status plannen

De gemeente 's-Hertogenbosch beschikt over een totale capaciteit van bijna 11.000 woningen. Tot 2015 is er een capaciteit van 5.000 woningen, waarvan 57% appartementen. Vanaf 2015 bedraagt de capaciteit bijna 6.000 woningen, waarvan 49% appartementen. Overall bestaat ruim de helft (53%) uit appartementen.

potentiële bruto woningbouwcapaciteit gemeente 's-Hertogenbosch per 1-1-2010

	tot 2015		vanaf 2015		totaal	
	sgw	mge	sgw	mge	sgw	mge
gemeente Den Bosch	2.139	2.869	3.045	2.901	5.184	5.770
harde plancapaciteit	1.447	1.800	43	70	1.490	1.870
zachte plancap. plan. voorbereiding	623	964	740	2.291	1.363	3.255
zachte plancap. potentieel	89	305	2.262	540	2.351	845
GZG			50	450	50	450
Kop van 't Zand			200	300	200	300
Groote Wielen I	1.381	509	350	460	1.731	969
Groote Wielen II			1.800		1.800	
Boschveld	116	234	200	100	316	334
Paleiskwartier		254		581		835
Willemspoort	50	200	100	350	150	550
subtotaal grote projecten	1.547	1.197	2.700	2.241	4.247	3.438
aandeel grote projecten	72%	42%	89%	77%	82%	60%

Ruim 80% van de totale woningbouwcapaciteit voor grondgebonden woningen wordt gerealiseerd in een beperkt aantal grote plannen (zie ook de kaarten). Deze plannen bevinden zich met name in De Groote Wielen (N=3.531, 68%), of in en rond het centrum. Van de plancapaciteit in het gestapelde segment wordt 60% gerealiseerd in enkele grote plannen. Voor na 2015 concentreert de productie in het gestapelde segment zich op deze plannen (77%).

De mogelijkheden om het woningbouwprogramma in plannen aan te passen, hangt onder meer af van de status van de plannen en de mate waarin de financiële haalbaarheid afhankelijk is van het aantal en typen woningen.

Bijna 30% van de plancapaciteit in de gemeente 's-Hertogenbosch is hard: in deze plannen zijn nog maar beperkte mogelijkheden om het woningbouw-

programma aan te passen. Ruim 4.600 woningen (42%) betreffen zachte plancapaciteit in planologische voorbereiding, waarvan ruim 3.200 appartementen. Deze appartementen zijn vooral gepland in de volgende projecten:

- GZG-terrein: 450 appartementen op een centrumstedelijke locatie;
- Carolus-terrein: 350 appartementen in een groene setting;
- Paleiskwartier: 835 appartementen op een centrumstedelijke locatie;
- Willemspoort: 550 appartementen nabij het centrum;
- De Groote Wielen: 674 appartementen in een uitbreidingswijk.

Van deze projecten leent met name De Groote Wielen zich voor een aanpassing van appartementen naar grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling is deels al in gang gezet. De overige projecten lenen zich goed voor appartementen en zijn voor de financiële haalbaarheid afhankelijk van een fors programma in hoge dichtheden.

De potentiële zachte plancapaciteit tot slot (bijna 3.200 woningen), bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, waarvan een groot deel in De Groote Wielen II (1.800 woningen). De ruim 800 appartementen zijn grotendeels gepland in Kop van 't Zand (300) en Boschveld (250). In kwantitatieve zin zijn ook hier de mogelijkheden beperkt om grote aantallen appartementen om te zetten naar grondgebonden woningen

Kortom: de potentiële woningbouwcapaciteit in de gemeente 's-Hertogenbosch bestaat voor meer dan de helft uit appartementen. Het herontwikkelen van appartementen naar grondgebonden woningen is echter beperkt mogelijk. Bovendien daalt het aantal woningen bij een herontwikkeling van appartementen naar grondgebonden woningen al snel met factor 3 tot 4. Het herontwikkelen van 500-1.500 appartementen resulteert in dat geval tot ca. 150-450 extra grondgebonden woningen.

6. Benodigde woningbouwcapaciteit grondgebonden woningen

In verschillende gemeentelijke documenten wordt uitgegaan van een verschillend aantal inwoners in 2030. In de discussienotitie wordt gesproken over 152.500 inwoners in 2030. In de eerder verschenen notitie "Woonstad 's-Hertogenbosch" wordt gesproken over 154.000 inwoners in 2025 (wat overeenkomt met circa 156.800 inwoners in 2030). Om dit te bereiken is een netto groei van de woningvoorraad noodzakelijk van 9.600-11.700 woningen (zie tabel).

berekening benodigde woningbouwcapaciteit gemeente 's-Hertogenbosch
o.b.v. twee scenario's

scenario	hoog woonmilieu 's-Hertogenbosch woonstad	midden discussienotitie gemeente 's-Hertogenbosch	laag autonome groei, zeer beperkte groei door migratie
A. bevolking 2010 (mensen)	139.635	139.635	139.635
B. woningvoorraad 2010 (woningen)	82.558	82.558	82.558
C. prognose bevolking 2030	156.806	152.500	147.900
D. benodigde woningvoorraad 2030	74.262	72.212	70.042
benodigde netto groei woningvoorraad (D-B)	11.704	9.654	7.484
vervangende nieuwbouw*	2.596	2.596	2.596
substitueel bruto groei woningvoorraad	14.200	12.250	10.062
planuitval 15% van plancapaciteit	2.524	2.142	1.779
benodigde bruto plancapaciteit	16.824	14.412	11.859
benodigde bruto plancapaciteit grondgebonden: 66%	11.104	9.512	7.827
beschikbare bruto plancapaciteit grondgebonden	5.184	5.184	5.184
tekort bruto plancapaciteit grondgebonden woningen	5.920	4.328	2.643

* op basis van het verschil tussen de woningproductie in de periode 2010-2030 (incl. vervangende nieuwbouw) en de benodigde netto toename van de woningvoorraad bij scenario 'discussienotitie gemeente 's-Hertogenbosch' (zie discussienotitie gemeente, pagina 3).

In de discussienotitie van de gemeente wordt een woningproductie inclusief vervangende nieuwbouw van 12.250 woningen genoemd in de periode 2010-2030, uitgaande van een netto groei van de woningvoorraad van ca. 9.500 woningen. Dit betekent een opgave van bijna 2.600 woningen vervangende nieuwbouw. Afhankelijk van het scenario ligt de bruto groei van de woningvoorraad tussen de 12.250 en 14.300 woningen. De realiteit is dat een deel van de geplande projecten uiteindelijk niet gerealiseerd wordt. In het verleden bedroeg de planuitval in de gemeente

's-Hertogenbosch ca. 30%. De huidige plannen zijn echter behoorlijk concreet en maar liefst 70% van alle woningen wordt gerealiseerd in een beperkt aantal projecten. Door de focus op deze projecten, i.c.m. de beschikbare harde plancapaciteit, is de verwachting dat de toekomstige planuitval lager ligt. Wanneer rekening gehouden wordt met een planuitval van 15%, dient de benodigde plancapaciteit 15% hoger te liggen dan de bruto groei van de woningvoorraad. Dit vereist een bruto plancapaciteit van 14.400-16.800 woningen.

Uit woonwensenonderzoeken in de gemeente 's-Hertogenbosch blijkt dat zo'n tweederde van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan (bron: discussienotitie gemeente). De benodigde bruto plancapaciteit in het grondgebonden segment bedraagt in dat geval 9.500-11.100 woningen. Vooral nog is echter een bruto woningbouwcapaciteit voorhanden van bijna 5.200 grondgebonden woningen (zie tabellen). Er is in het grondgebonden segment kortom sprake van een tekort aan bruto plancapaciteit van ruim 4.300 tot bijna 6.000 woningen.

Het herontwikkelen van appartementen naar grondgebonden woningen levert naar verwachting maximaal 500 extra grondgebonden woningen op. In dat geval bedraagt het tekort nog 3.850 – 5.450 grondgebonden woningen.

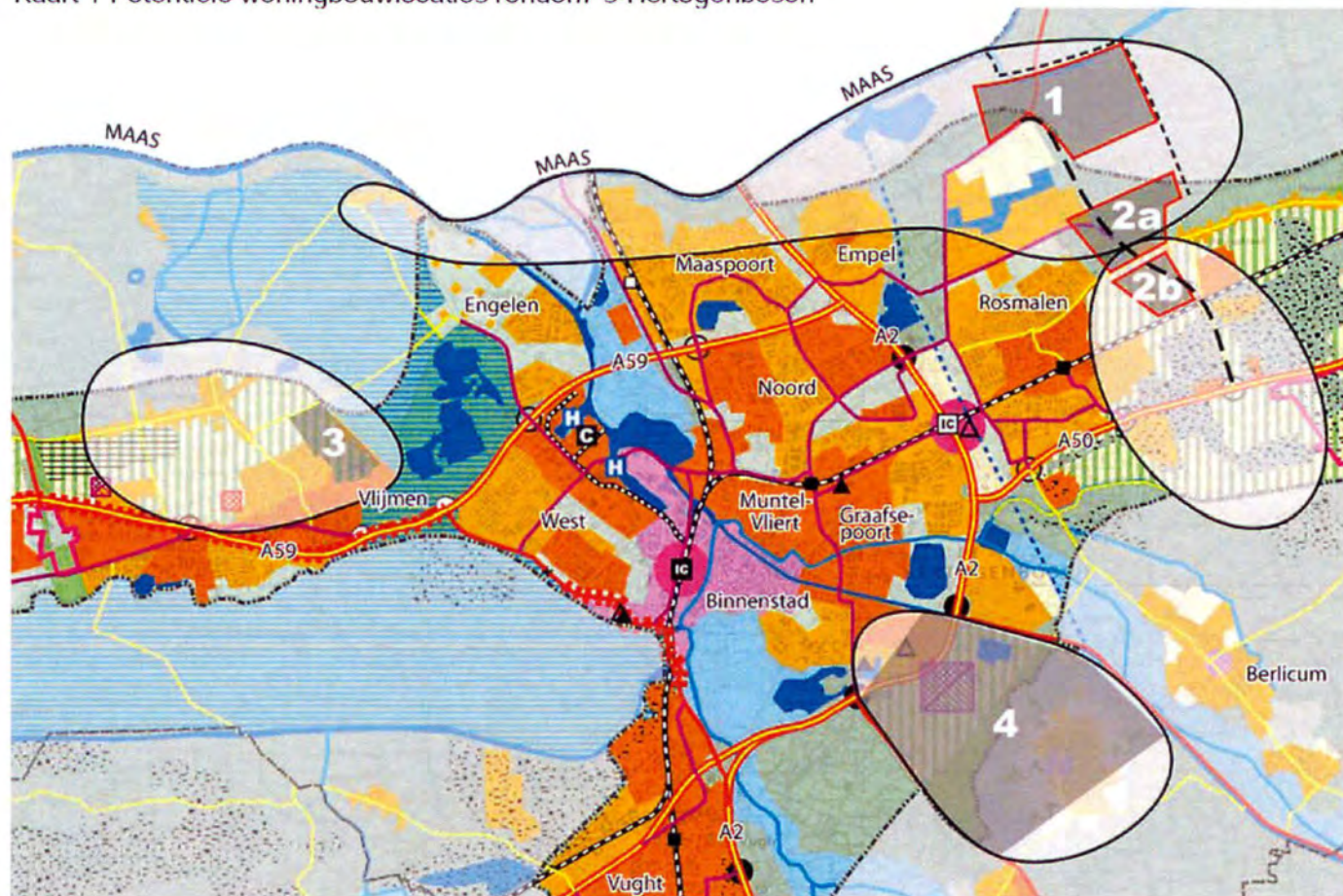
Kanttekening bij het bepalen van de benodigde capaciteit is de geplande sloop-nieuwbouw. In de huidige berekening wordt uitgegaan van een vervangende nieuwbouw van 2.600 woningen in de periode 2010-2030. Daartegenover staat de sloop van eveneens 2.600 woningen. Wanneer echter meer woningen worden gesloopt (verdunding), o.a. door een gewenste kwaliteitsverbetering, of aangepaste parkeernormen, komt de netto groei van de woningvoorraad lager uit. Dit vraagt om een verdere verhoging van de plancapaciteit.

Bronnen

De belangrijkste gebruikte bronnen zijn:

- Discussienotitie 'woonbeleid in een nieuwe realiteit', d.d. 11-01-2011, gemeente 's-Hertogenbosch;
- Matrix potentiële woningbouwcapaciteit per 1-1-2010, gemeente 's-Hertogenbosch;
- Bevolkingsprognose 2009-2030, augustus 2009, gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Onderzoek en Statistiek;
- 's-Hertogenbosch 2009-2010 Statistisch Jaarboek, mei 2010, gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Onderzoek en Statistiek.

Kaart 1 Potentiële woningbouwlocaties rondom 's-Hertogenbosch



1. Maasoevers: capaciteit van ca. 1.000 woningen. Niet wenselijk als woningbouwlocatie vanwege de ongunstige ruimtelijke ligging (ver van voorziening)

2a. De Blokken: capaciteit van ca. 1.000 woningen. Locatie deels in bezit bij Zayaz

2b. Sprokkelbosch-Oost: capaciteit van ca. 600 woningen. Niet wenselijk als woningbouwlocatie vanwege de landschappelijke waarden.

3. Eiland van Heusden: capaciteit van ca. 400 woningen. Ligt grotendeels op grondgebied van de gemeente Heusden

4. Gestelse Vleugel: onbekend aantal woningen. Ligt grotendeels op grondgebied van de gemeente Sint-Michelsgestel.

De Grote Wielen Noord-oost heeft nog een capaciteit van 400 woningen. De meeste uitbreidingsmogelijkheden liggen kortom aan de Oostkant van Den Bosch. Op andere locaties is sprake van:

- Grondgebied van andere gemeenten
- Een sprong over hoofdinfrastructuur
- Aantasting van natuurwaarden



03 ANALYSE

Rondom Den Bosch-oost is op ruimtelijk orderingsgebied veel gaande. In de analyse wordt het bestaande beleid geanalyseerd en in kaart gebracht. Ook proberen we de karakteristiek van het gebied te vatten en op kaart te zetten. Volgens de lagenbenadering; **Ondergrond**, landschap en water; **Netwerken**: infrastructuur en cultuurhistorie; **Occupatie**, bewoning. Vanuit de analyse en de ontdekte kracht van wat al aanwezig is, is vervolgens een ruimtelijke verkenning gemaakt.



Planmozaiek

Er staat in de nabije toekomst aan de oostkant van 's-Hertogenbosch een groot aantal ontwikkelingen op stapel. De realisatie van de Groote Wielen, de eerste grote Vinexwijk van 's-Hertogenbosch, bevindt zich in de derde fase. Naar alle waarschijnlijkheid zal de volgende fase rond 2015 worden afgerond. Ook (nieuw) Empel is inmiddels af en wordt bewoond. Rosmalen krijgt een vernieuwd hart en blijft een mooi groenstedelijk woonmilieu aan de A59. De grootste ruimtelijke en mentale ingreep is die van het kanaal, de nieuwe Zuid-Willemsvaart. Het nu nog perifere land tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen/de Groote Wielen zal plaats maken voor een kanaal dat uitmondt in de Maas. Ondanks het grote aantal bruggen over het kanaal zal de barrière straks een feit zijn. Rosmalen en de Groote Wielen zullen toch meer geïsoleerd komen te liggen en losser van de stad een meer autonome positie in gaan nemen. Dit hoeft niet verkeerd te zijn. Rosmalen is in de huidige situatie meer een wijk van 's-Hertogenbosch geworden terwijl met de komst van het nieuwe centrum en het kanaal een sterkere eigen identiteit ontstaat. Dit geldt ook voor de Groote Wielen dat in de volgende fase een eigen hart krijgt: een nieuw centrum met een kleinschalig voorzieningenniveau. Door het inrichten van het kanaalpark en het doortrekken van de beek de Aa naar de Maas ontstaat een nieuw recreatief landschap en een goede verbinding tussen het zandlandschap en de uiterwaarden. Het is dus om stedelijke gebieden context te geven en stad en land op een goede manier te verweven. In onze optiek krijgen Rosmalen en de Groote Wielen dus een autonomere positie in de agglomeratie van 's-Hertogenbosch. Dit zal niet leiden tot een verslechterde bereikbaarheid, hoewel daar wel aandacht aan besteed moet worden.



5 typen landschap

's-Hertogenbosch Oost kent een gedifferentieerd landschap. Het landschap wordt gevormd door de overgang van hoog naar laag in haakse richting op de rivier. In die overgangen verschillen de grondsoorten. Je vindt er zandgronden, komkleigronden, en nieuwe afzetting van de rivier zoals kleideeltjes en rivierzand. Je zou het kunnen omschrijven als een landschappelijke gradiënt, van hoog naar laag.



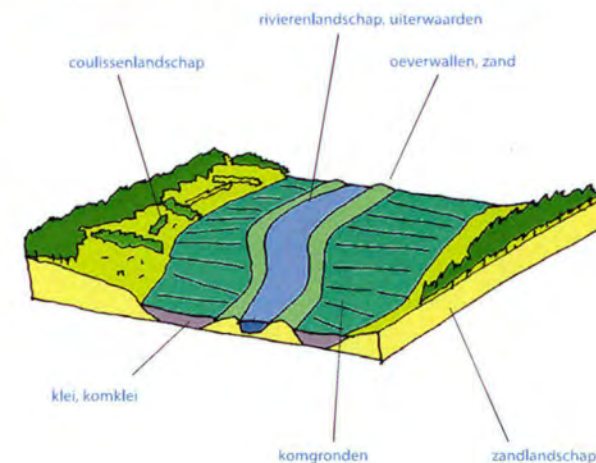
1 Zandlandschap; bestaat voornamelijk uit bossen die overwegend zijn aangeplant door de mens voor de houtproductie (het Sprokkelbosch, de naam zegt het al) en voor een deel uit oudere blijvende soorten zoals eiken en beuken. Een waardevol en rijk landschap met een grote recreatieve waarde. Het Sprokkelbosch is een van de meest populaire zondagse bestemmingen voor de Bosschenaren. Het milieuregime is over het algemeen streng in dit landschap.

2 Zand-, Kleilandschap; vormt de overgang tussen klei en zand. Ter hoogte van de Distelhoek wordt het landschap meer open en vormen zich coulissen tussen de laanbeplanting en de houtsingels die op sommige kavelgrenzen staan. Ook typerend voor dit landschap zijn de kampen, de oude boerderijen in dit gebied die op kleine kunstmatige hoogten staan, waardoor je in ieder geval veilig was voor de buiten zijn oevers tredende Maas, die destijds een groter stroomgebied had (watersnood 1913). Typerend voor dit landschap zijn de linten parallel aan de stuwwal, zoals het buurtschap Kruisstraat. Ook dit landschap kent een hoge natuurwaarde, vanwege de diversiteit en natuurtypen en de kleinschaligheid van het landschap. Dit landschap is gevoelig vanwege opkomend kwel vanuit de stuwwal.

3 Het Rivierkleilandschap; werd gevormd door het afzetten van klei door de rivier. Dit landschap leende zich voornamelijk voor grasland en dus veehouderij, op sommige hoger gelegen delen ook voor akkerbouw. Door ruilverkaveling in de jaren 50 en 60 is het landschap grofmazig geworden waardoor het karakteristieke landschap nagenoeg verdwenen is. De natuurwaarde is minder groot hoewel de graslanden voor foeragerende vogels een belangrijke voedselbron zijn. Dit landschap heeft een lage recreatieve waarde.

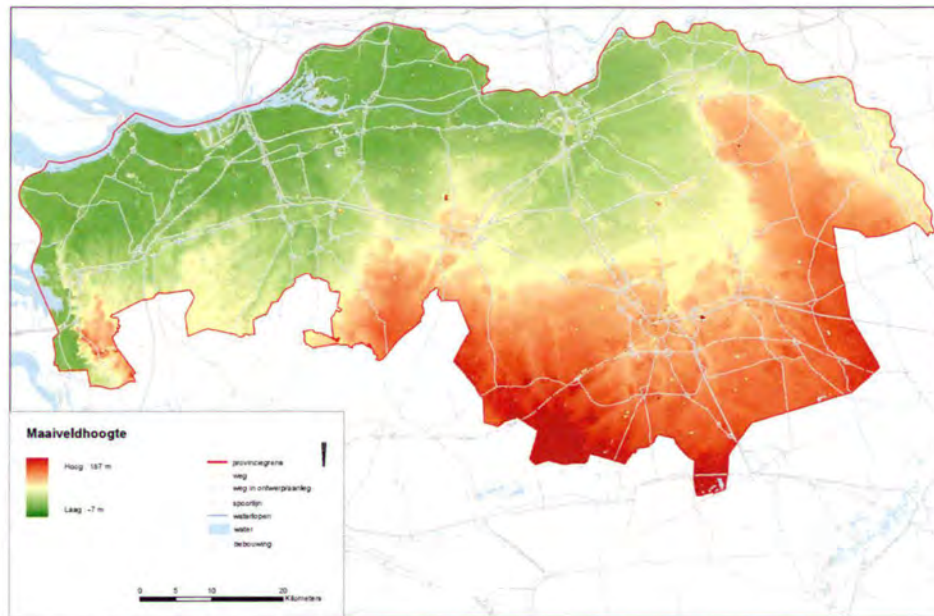
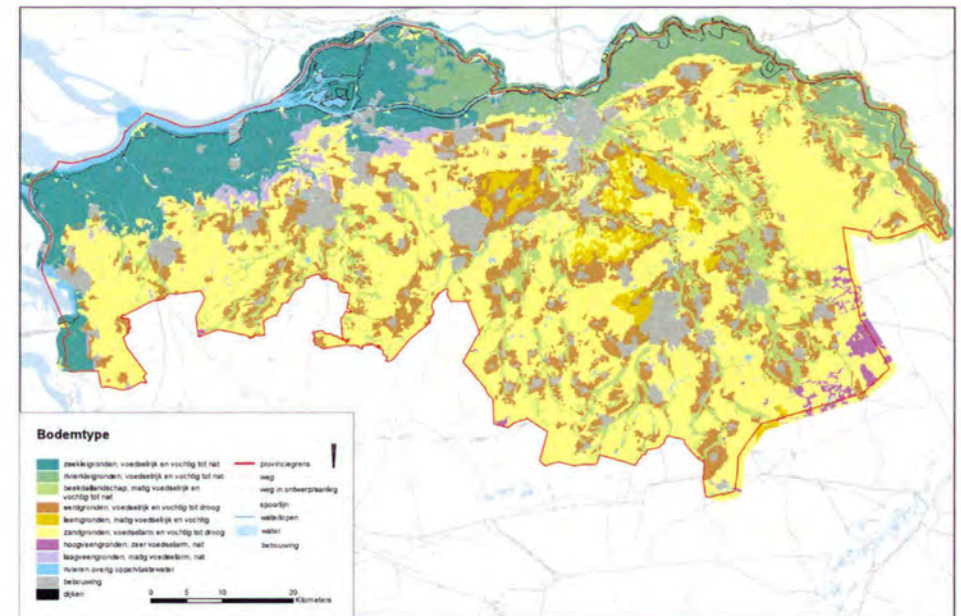
4 Het Oeverwallenlandschap; werd gevormd door zandafzettingen van de rivier. Door kleine kleideeltjes op het droge zand zijn de oeverwallen doorgaans prima gronden voor fruitteelt. In 's-Hertogenbosch Oost zijn de oeverwallen niet fors waardoor fruitteelt op grotere schaal niet mogelijk was. Ook leende de grond zich meer voor akkerbouw. Meer landinwaarts kwam het voor dat het onderliggende zandpakket boven de klei uitkwam, dit noemt men donken. Deze donken bleken uitstekende vestigingsplaatsen te zijn, om vanuit te ontginnen (Oud-Empel)

5 de Uiterwaarden; zijn buitendijks gebied en staan onder invloed van de dynamiek van de rivier. Het uiterwaardenlandschap bestaat uit akkers, graslanden en kleine slikken, maar ook uit moerassen en wilgenriffen. De natuurwaarde is hoog vanwege de natuurlijke dynamiek. Recreatief gezien is dit een belangrijk landschap.





Hoogteverschillen





De Groene Delta projecten



Bokhoven inclusief Engelermeer en Sompen en Zooislagen

1. EVZ Luisbroeksche Wetering
2. Fietspad langs A59 t.h.v. Engelermeer
3. Fietspad langs A59 t.h.v. de Vutter
4. Engelermeer SBB
5. Sompen en Zooislagen

Hooge Heide inclusief Sprokkelbosch

6. Aanleg landschapselementen Hooge Heide
7. Realiseren van recreatieve voorzieningen in Hooge Heide
8. Herstelplan heide en stuifzanden Hooge Heide

Het Bossche Broek noord – Gement – Moerputten

9. EVZ Dommel – Drongelens kanaal
10. Herstel schraallanden Bossche Broek
11. Natuurontwikkeling Polder Honderd Morgen
12. Aanleg poelen in de Gement
13. Aanpassing watersysteem EHS Gement en Moerputten
14. EVZ Bossche Sloot
15. EVZ Stadsdommel
16. Venkantsebrug

Diezemonid

17. Landschapspark Waterpoort
18. EVZ Dieze
19. Vispassage Crèvecœur
20. Recreatieve ontsluiting Landschapspark Waterpoort

Maasuitwaarden

21. Groene Vingers Maaspoort

'De Groene Delta'

- Stimuleringsregeling natuur en landschap

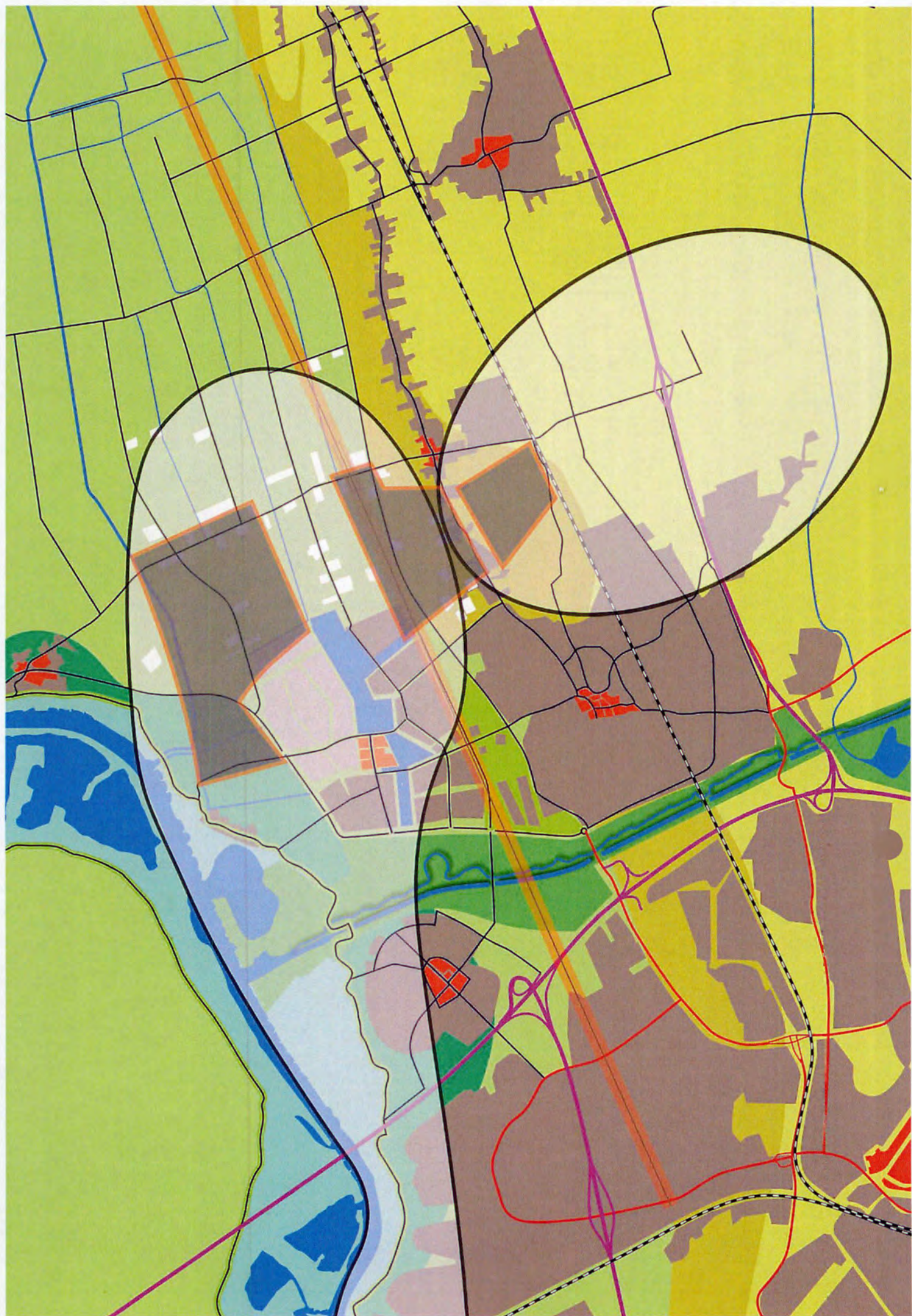
Den Bosch wordt omsloten door een groene gordel. Echter aan de Noord-oostkant ontbreekt de groene verbinding tussen de Sprokkelbosch en het rivierenlandschap. In het provinciale beleid staat hier een ecologischverbindingszone aangegeven.



Bestaande situatie.

- Groote Wielen tweede fase
- Dorps netwerk
- Boeren erven op kleigrond
- Wateropgave, seizoensberging, in het noorden kwelinvang
- Kv leiding dwars door 's-Hertogenbosch

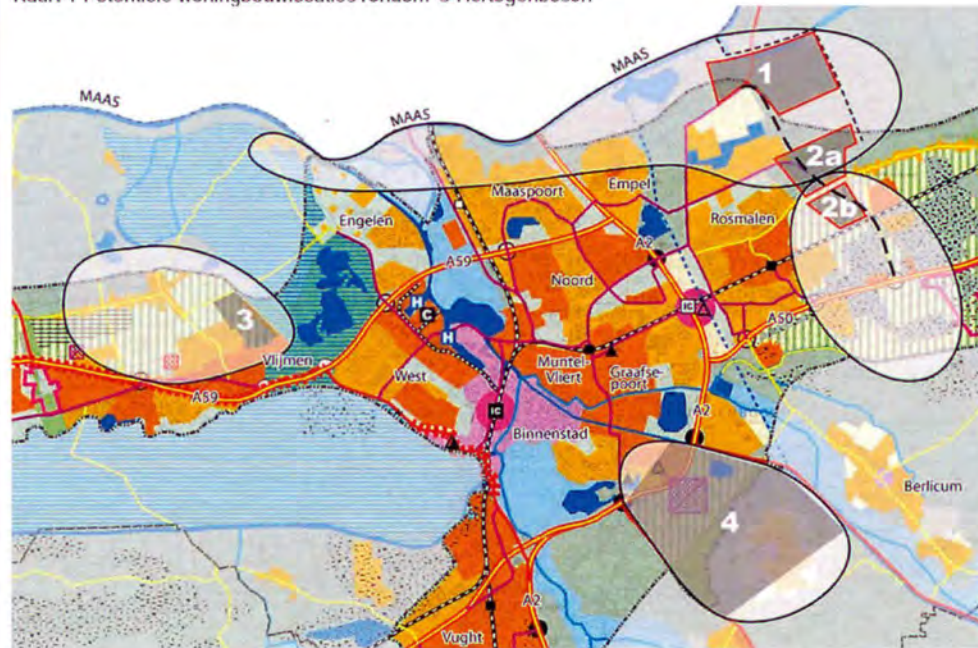
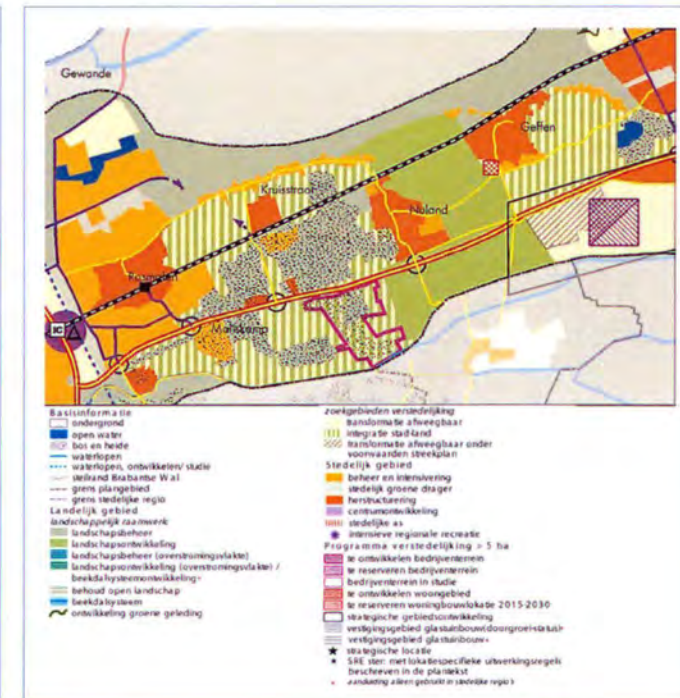




Zoekgebied Scope

Dit is het kerngebied waar we ons op richten, dit kerngebied is gedefinieerd vanuit eigendomssituaties en mogelijkheden om landelijk gebied en stad met elkaar te verweven, ook zijn er nog geen belangrijke beleidsmatige besluiten genomen over de typering van het gebied.

Kaart 1 Potentiële woningbouwlocaties rondom 's-Hertogenbosch



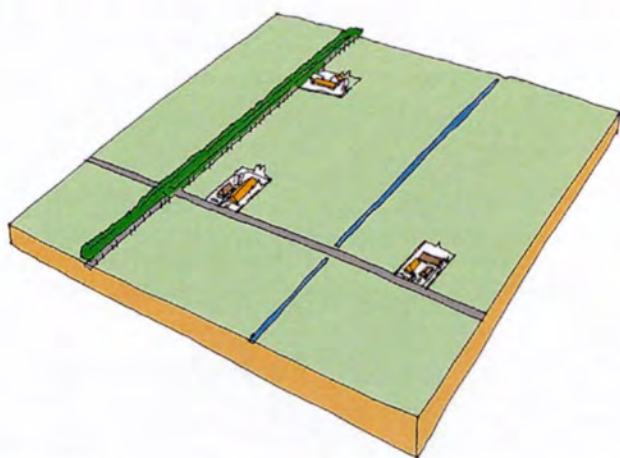
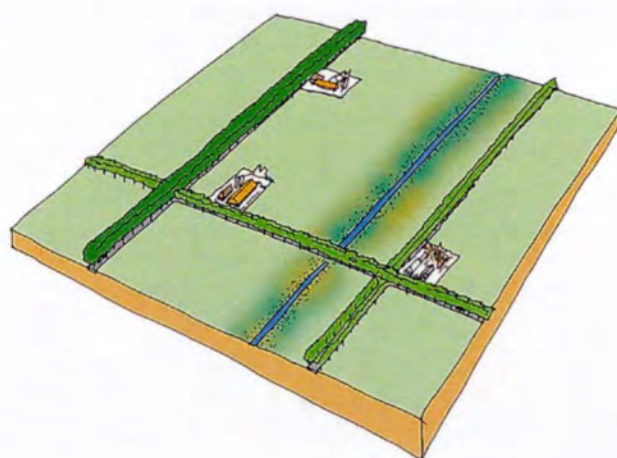
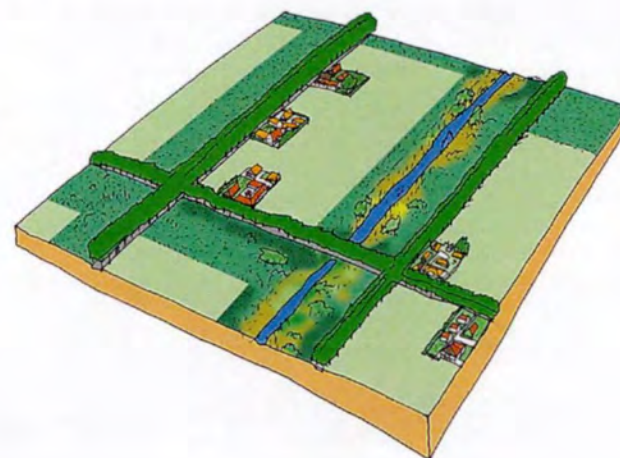


Sterk dorps netwerk

's-Hertogenbosch Oost beschikt nu al over een sterk dorps netwerk, met op de kruispunten van wegen de brinkdorpen en aan de dijk de donkdorpen: Oud-Empel en het Wild.

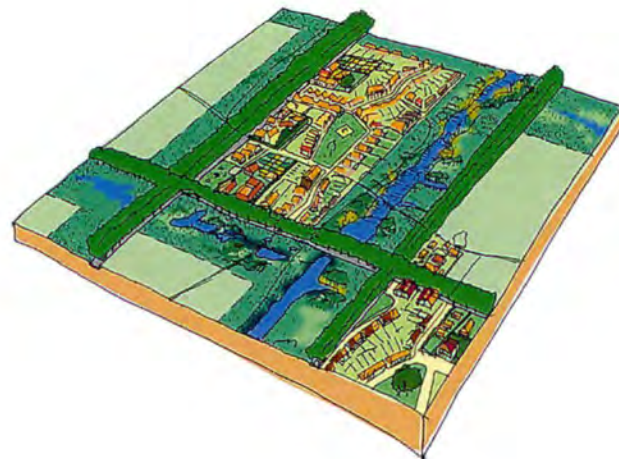
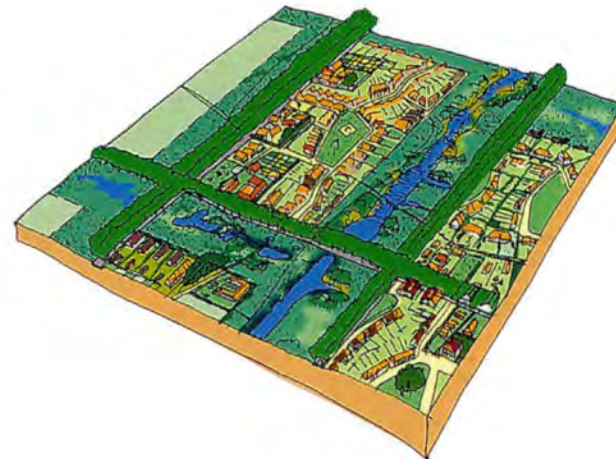
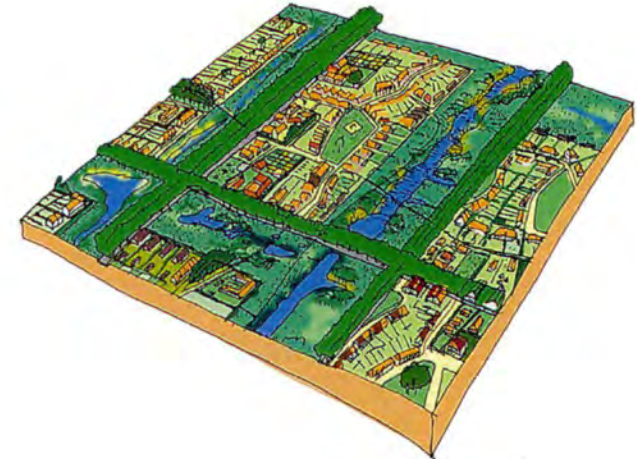
Het voorzieningenniveau is nu nog gesegmenteerd, maar het nieuwe centrum Rosmalen en het nieuwe centrum voor de Groote Wielen gaan dat aanvullen. Ook bevinden zich in de kleinere dorpen speciaalzaken en horecavoorzieningen. Zo is er nu al een goed basis-occupatiepatroon aanwezig waar je op voort zou kunnen bouwen. Het dorpse netwerk maakt ook de verbinding tussen de wereld van het zand en de rivier. Het bestaande occupatiepatroon is voor ons de basis voor een nieuw dorps landschap.





04 RUIMTELIJKE STRATEGIE

In de analyse zagen we dat de locatie van de kleipolders ter hoogte van de Groote Wielen de meest voor de hand liggende keuze is na te denken over landschapsverbetering en een nieuwe manier van wonen. We realiseren ons dat je niet zomaar kunt gaan wonen in een polder als deze. Daarom proberen we in een stappenplan de mogelijke transformatie van polder naar landelijk woonmilieu te schetsen. We gaan dan ook uit van een organische groei van het woonlandschap en niet van een sectorale totstandkoming zoals van de Groote Wielen. Voor ons is het een uitdaging om na te denken over de woonmogelijkheden op een plek, waar feitelijk niets anders is dan een kale polder. Onder is in beeld gebracht hoe het principe van de groei kan worden bereikt. Enerzijds vraagt het om een investering in het landschappelijk raamwerk, anderzijds om de juiste korrelgrootte van de buurtschappen.





Stap 1.

Door schaalvergroting van boerenbedrijven en het benoemen van een agrarisch kerngebied door de provincie, is het mogelijk vrijgekomen erven te transformeren naar nieuwe erven, waar mensen gaan wonen die durven te pionieren in de polder. Zij krijgen de vrijheid om te werken aan huis, paarden te houden, hun bedrijf te continueren, of een woongemeenschap te vormen.

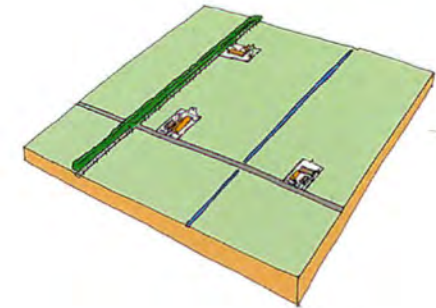
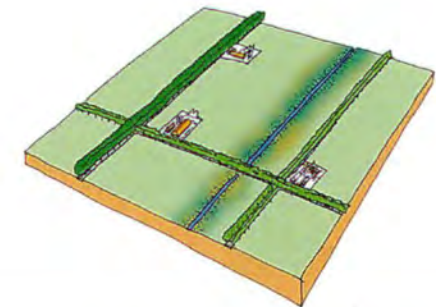
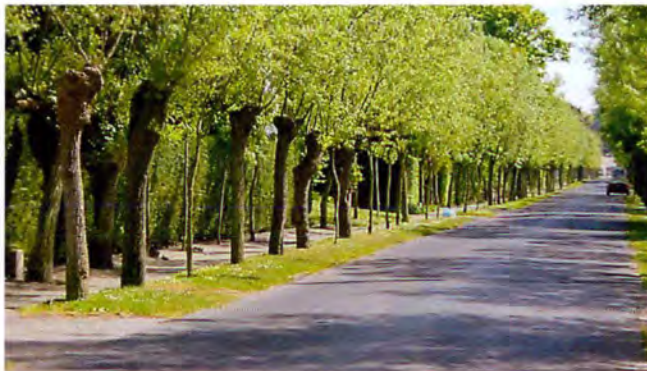
Belangrijk is ook dat het dorps netwerk verder wordt afgemaakt. Er komen in de eerste fase nieuwe wegen en er worden met die nieuwe wegen ook nieuwe lanen aangeplant, waardoor de immense schaal van het landschap wordt verkleind, eigenlijk zoals het eens was. De nieuwe erven en de aanvullende infrastructuur tezamen met de lanen vormen de basis van de groeistructuur.

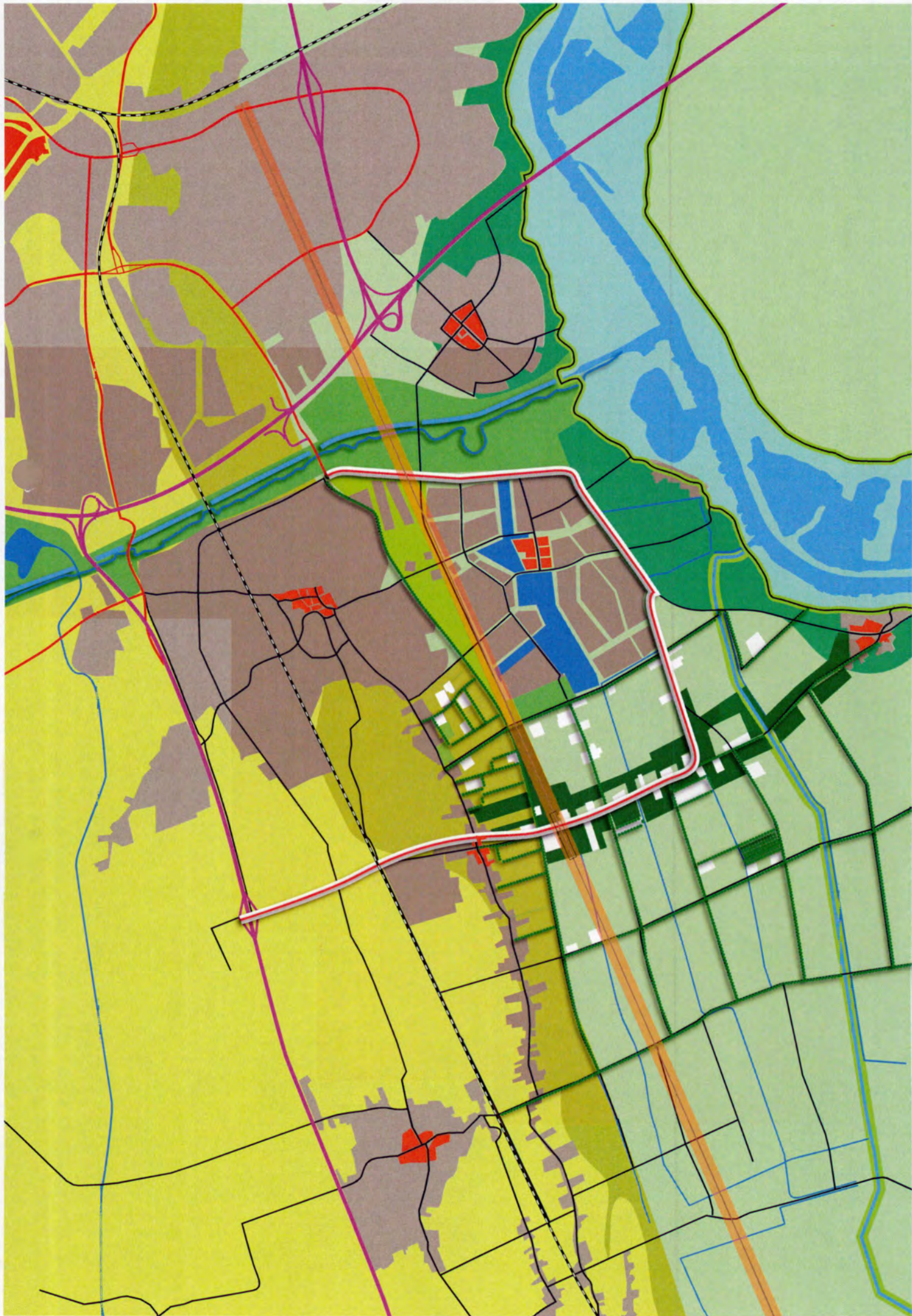




Stap 2.

Investeren in het landschap. Ten noorden van het Sprokkelbosch worden nieuwe houtsingels aangeplant en sommige graslanden extensiever beheerd. Daardoor kunnen in deze fase al op kleine schaal ecologische verbindingzones worden gerealiseerd. Het is goed mogelijk om op deze grond hoogwaardige beplanting neer te zetten, bijvoorbeeld eik of beuk. Daarmee wordt de recreatieve structuur verbeterd en worden de premissen voor een slijk woonmilieu geschapen. De overgang van zand naar klei wordt sterker en herkenbaar aangezet, door beplanting en overgang van open naar dicht. In de kleipolders komt een nieuw bospark parallel aan het kanaalpark dat bestaat uit grienden van wilgen, populierenbossen en eendenkooien. Een nieuwe landschappelijke structuur die van zand naar rivierenlandschap loopt. Dit nieuwe bospark is een nat park dat de doelstellingen voor waterbering en natuurlijke zuivering voor een deel kan invullen.

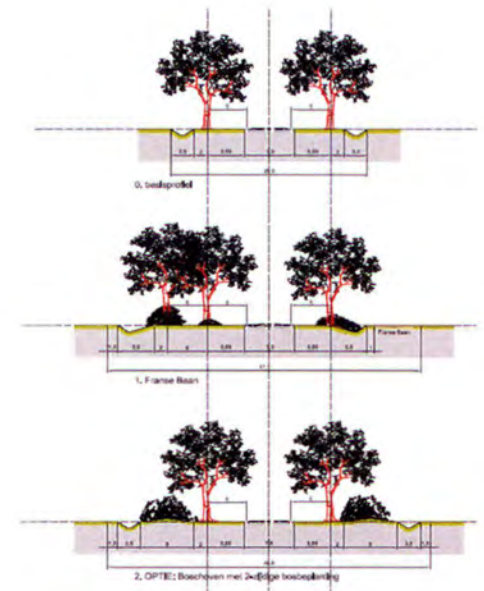




Stap 3.

In deze fase wordt de gewenste rondweg aangelegd. Wij beschouwen de rondweg als essentieel voor een goede bereikbaarheid voor de bestaande kernen: Rosmalen en Oud-Empel. Ook versterkt het de bereikbaarheid van de kernen ten noorden van de rivier die alleen op de ring van 's-Hertogenbosch zijn aangewezen.

De rondweg kan dan worden gepositioneerd in het nog jonge bospark dat in fase 2 aan bod is gekomen. Daardoor kan groencompensatie van tevoren plaatsvinden. Dat levert het voordeel van een volgroeider resultaat, waardoor de infrastructuur (mits goed ontworpen) voor een groot deel uit het zicht is en daarmee ontstaat een aangenaam toekomstig woonklimaat. (referentie onder: omlegging weg Baarle-Alphen)



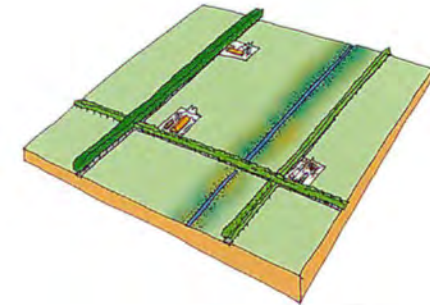
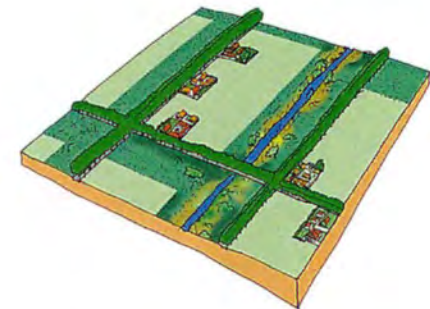


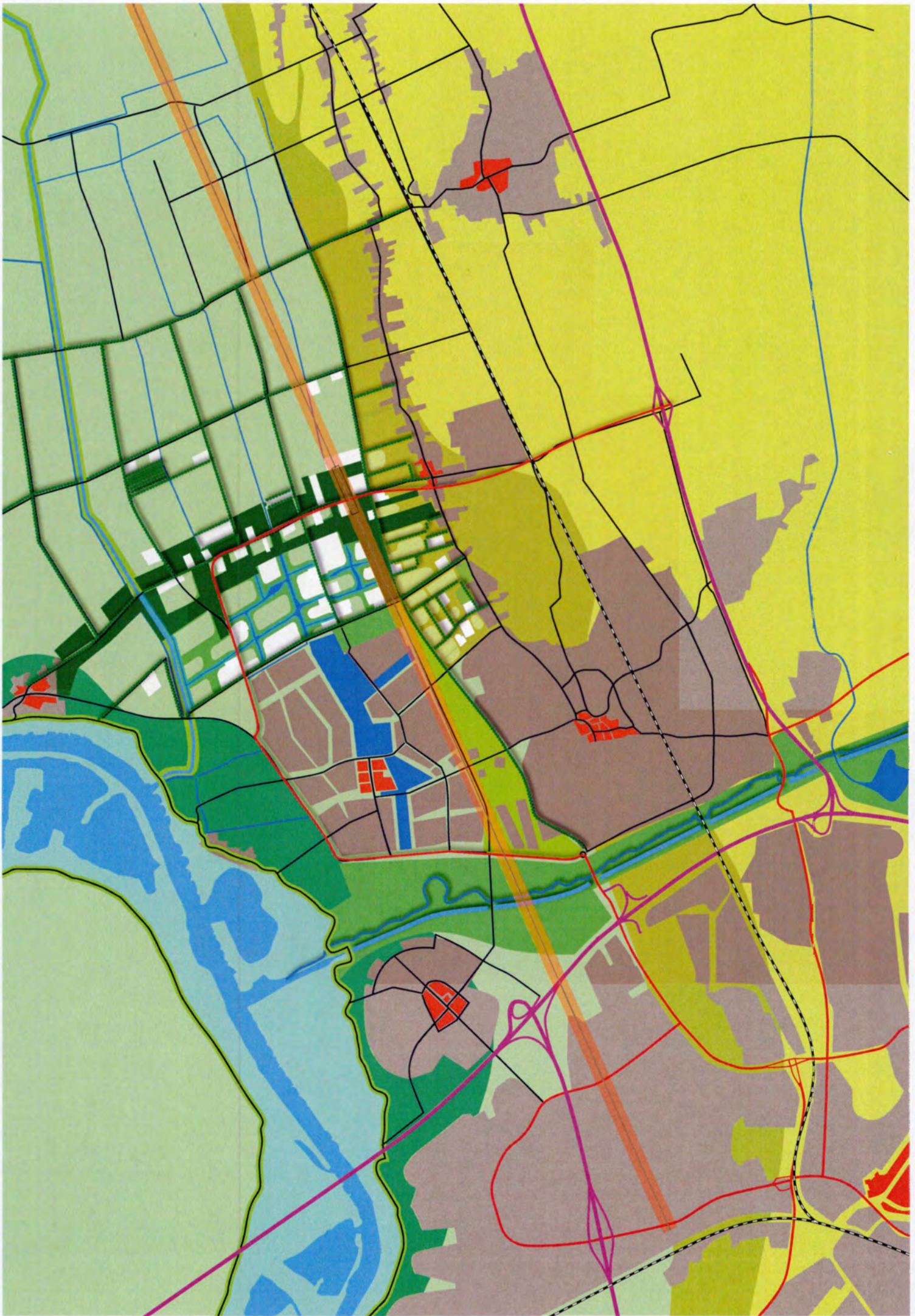
Stap 4.

De eerste kleine buurtschappen binnen het coulissenlandschap worden gebouwd. Omdat het om kleine buurtschappen gaat, dus kleine ontwikkel-eenheden van 25 tot 120 woningen, kan het woonlandschap langzaam groeien. De buurtschappen en erven in dit deelgebied vinden hun inspiratie in de oude heringen en buurtschappen zoals die zich centraal in Rosmalen bevinden, kleine autonome dorpjes. Wij voorzien een veilige woon-omgeving in een buurtje waar je de mensen kent en waar de gemeenschap een belangrijk onderdeel vormt van het woonmilieu. Een beroemd voor-beeld is het buurtschap bij Haarzuilens, in Vleuten. (zie onder).

Buurtschap: een kleine dorps gemeenschap zonder staatkundige naam.

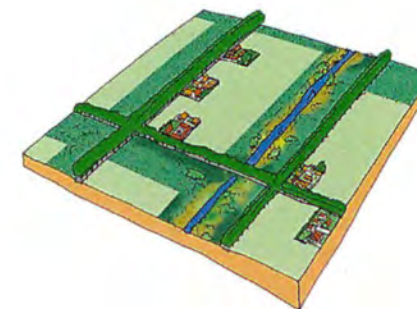
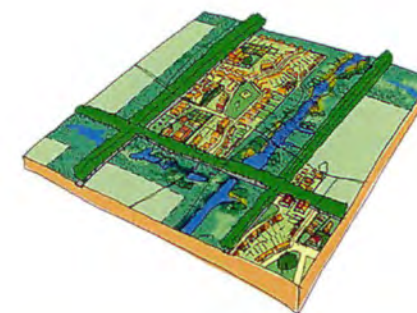
Binnen deze stap kan ook al worden begonnen met het verruimen en verlanden van de sloten, dit levert naast de bestaande weiden een natuur-lijk landschap op. De flauwe oevers zijn een prima habitat voor vogels, vis-soorten en insecten. Door de verruiming van de sloten kan evenwel worden gezorgd voor een betere waterkwaliteit en meer bergingsvolume worden gerealiseerd.





Stap 5.

Na verloop van tijd hebben de lanen in de kleipolders een zekere maat gekregen, waardoor het beeld al heel anders is. Ook hier is een langzame occupatie mogelijk van wellicht iets grotere eenheden woningen. Mooie buurtschappen die hun identiteit ontleen aan een collectieve plek: een brink, een centraal pleintje over een verbrede laan, waaromheen gewoond wordt. De buurtschappen hebben een ontsluiting via het dorpse netwerk, waardoor een efficiënt ruimtelijk systeem ontstaat dat ligt op de onderliggende lijnen van het landschap. Tussen de buurtschappen in is het goed mogelijk een nat graslandschap te maken. Knuppelpaden, knotwilgen, biezen, rietlanden en grienden tekenen het landschap. Kleine pontjes om van oever naar oever te komen, maken dit landschap tot een uitdagend geheel. Dit drassige landschap heeft een hoge natuurwaarde en maakt migratie van diersoorten mogelijk, vissen, insecten, kleine zoogdieren en vogels kunnen hier nestelen en foerageren. Door het vernatten is het mogelijk om water op een natuurlijke manier te bergen. In kleilandschappen is het essentieel dat water langer wordt vastgehouden. In de Grootte Wielen is gekozen voor een grote plas, een bak met water en een klein zuiveringsmoeras. Wij stellen voor om een landschap te maken dat water, zuivering, natuurtype op een natuurlijke manier combineert. Op den duur ontstaat een groen raamwerk en een reeks natuurzones die samen een nieuw recreatief landschap vormen.





Stap 6.

In deze fase heeft het landschap zijn volwassen staat bereikt. Er ligt een woonmilieu die qua oriëntatie tussen de rivier en het sprokkelbosch ligt. En ook rond het de Groote Wielen op een natuurlijke manier af. Ook wordt het naar de rivier toe drassiger en komt het water meer aan de oppervlakte. Eventueel zou zelfs de nieuwe rondweg als dijk kunnen fungeren, voor de eventuele seizoensberging, of piekberging uit de rivier.

Het woonmilieu kent een zekere diversiteit aan buurtjes, of buurtschappen. Wij denken dat je consumentgericht kunt bouwen, juist op buurtniveau. De variatie kan zitten in types, mate van menging van hoog, midden- en laag segment. Er kan heel gericht worden ingespeeld op de vraag van de markt. Door een raamwerk te maken kan de diversiteit in de buurten verschillen. Elke buurt beschikt over een collectieve groenvoorziening, die samen met de toekomstige bewoners tot stand komt.



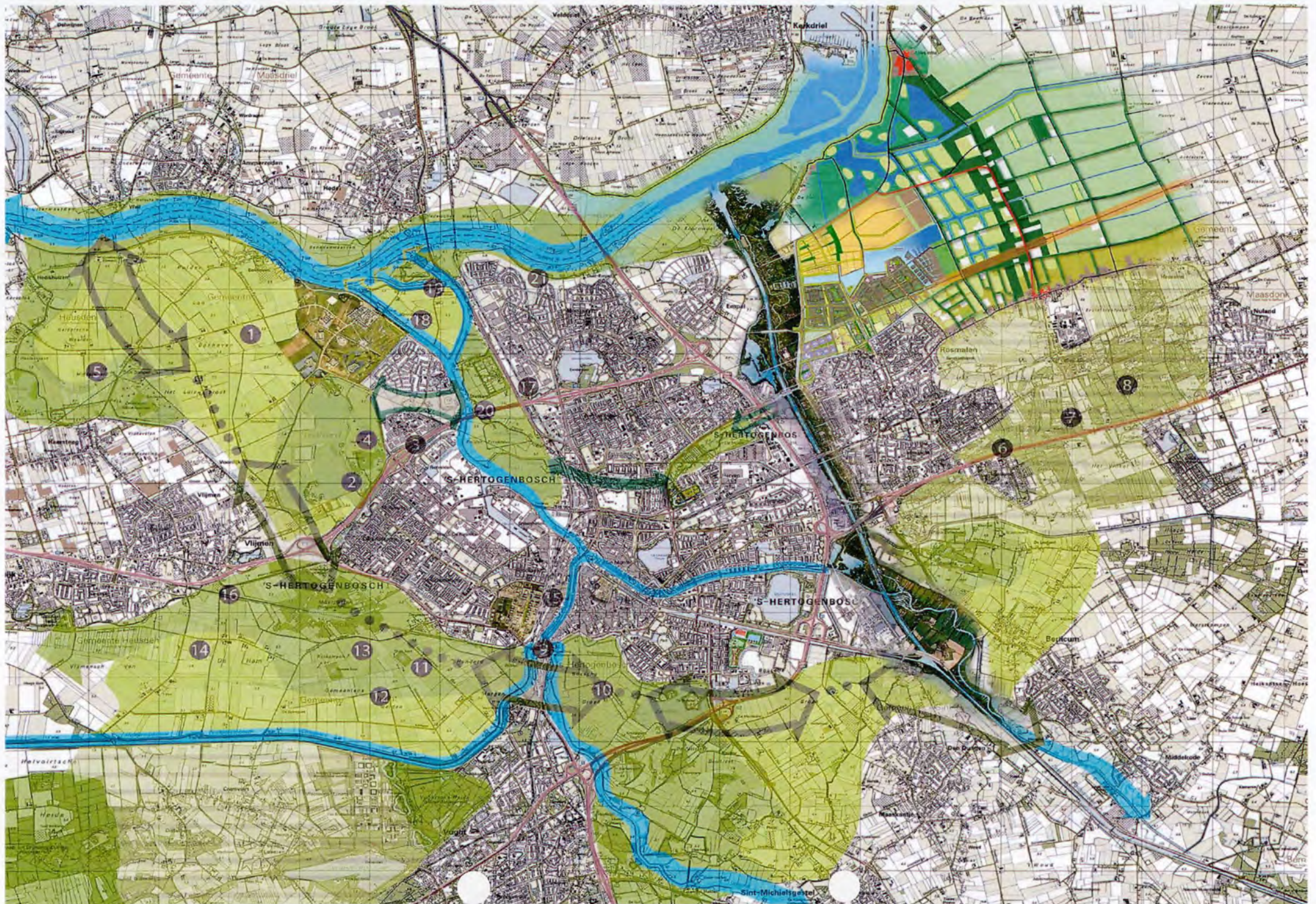


Stap 7.



Aan de noordkant, ter hoogte van Het Wild kan een los woonmilieu worden gepositioneerd. Karakteristiek voor dit gebied zijn de donken: verhogingen in het oude stroomgebied van de rivier waarop mensen zich vestigden. De donken zijn eigenzinnige woonvormen in een drassig landschap. Het kunnen de visitekaartjes van 's-Hertogenbosch aan de rivier worden. Mooie stoere archipels die met de tenen in het water staan. Ook kan de recreatieve route over en langs de dijk worden gekoppeld aan deze nieuwe buurtschappen, waardoor een rijker recreatieprofiel langs de Maas ontstaat. (Referentie link onder en boven: Gorinchem Hoog Dalem)

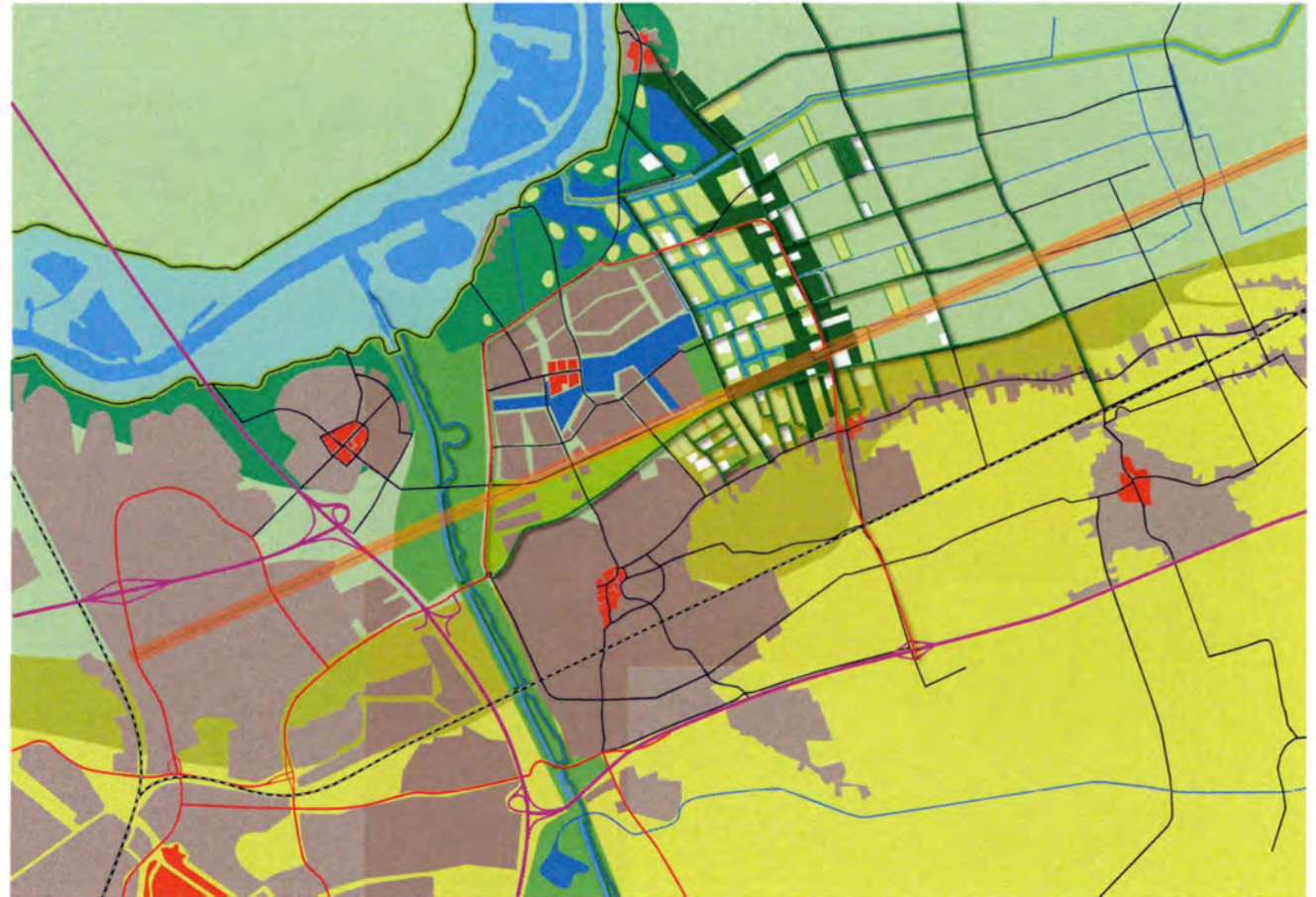




Eindbeeld 2030

Resultaat in 2030:

- Er is voorzien in de groei-behoefte van Den Bosch, hetgeen trek naar omliggende gemeenten voorkomt.
- Een verrijkte polder
- Een stevig landschappelijk raamwerk, dat een aanvulling is op de aanwezige landschappen rondom Den Bosch.
- Een nieuw woonlandschap dat aanvullend is binnen 's-Hertogenbosch.
- De nieuwe landschappen geven de Groote Wielen context.
- Identiteit van een duidelijke landschappelijke rand van 's-Hertogenbosch.
- Een watersysteem dat past in het landschap en ecologisch waardevol is.
- Een compleet dorps netwerk, waar het goed wonen is.
- Landelijk woonmilieu met de voordelen van stedelijke voorzieningen.
- Sociale opgave is verwerkt in de stedenbouwkundige structuur.





Natte graslanden



Grienden



Eendenkooien



Geulen



Populierenbossen



Coulissen, Eiken-beuken bos

Bouwstenen voor het landschap

Kenmerkend voor het rivieren/kleilandschap zijn de wisselende waterstanden, heggen en ooibossen. Het binnendijks gebied bestaat uit oeverwallen, kommen, grienden en bossen.

Kernkwaliteiten Oostelijk rivierengebied:

- natuurlijke structuurdragers
- rivieren en uiterwaarden
- oeverwallen
- open komgronden
- relief (oude geulen)
- meestromende geulen
- cultuurhistorische structuurdragers
- dijken en dijkbebouwing
- grondgebruik
- boomgaarden
- eendenkooien
- grienden
- heggen
- ooibossen
- plassen
- natte extensieve graslanden
- overige kenmerken
- kleinschalige ruimten op oeverwallen
- grootschalige ruimten en grondgebruik in kommen

bijzondere woonvormen; wonen en hobby combineren



solitair wonen in boerderijen



Woonmilieus

wonen rond collectieve groene ruimtes, spelen, sporten, groente verbouwen



wonen aan de rand van het landschap, de weidte ervaren



Gebruikte bronnen:

- Bèvlogen landschap, Peter van Bolhuis, 2010
- Discussienota Werk- en Woonlocaties, gemeente Den Bosch, 2007
- Discussienota woonbeleid in een nieuwe realiteit, 2011, (in progress)
- Rapport Megastallen in beeld, Alterra Wageningen UR, 2009
- Structuurvisie, Provincie Brabant, 2011
- Natuurbeheerplan Noord Brabant, 2011
- De Groene Delta, Noord Brabant, 2010
- Ecologische verbindingzones voorbeeldenboek, Provincie Noord Brabant/DLG, 2000
- Masterplan de Grote Wielen.
- Kanaalpark Zuid-Willemsvaart, RWS en gemeente Den Bosch e.a
- Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER bestemmingsplan buitengebied noord en Kloosterstraat, gemeente 's-Hertogenbosch

COLOFON

AM Zuid

Beemdstraat 22
5600 HB Eindhoven

AM Grondbedrijf

Edisonbaan 14h
Postbus 632
3430 AP Nieuwegein

Brabant wonen

Venusstraat 2
5345 LP Oss

Zayaz

Ketsheuvel 12A
5231 PT 's-Hertogenbosch

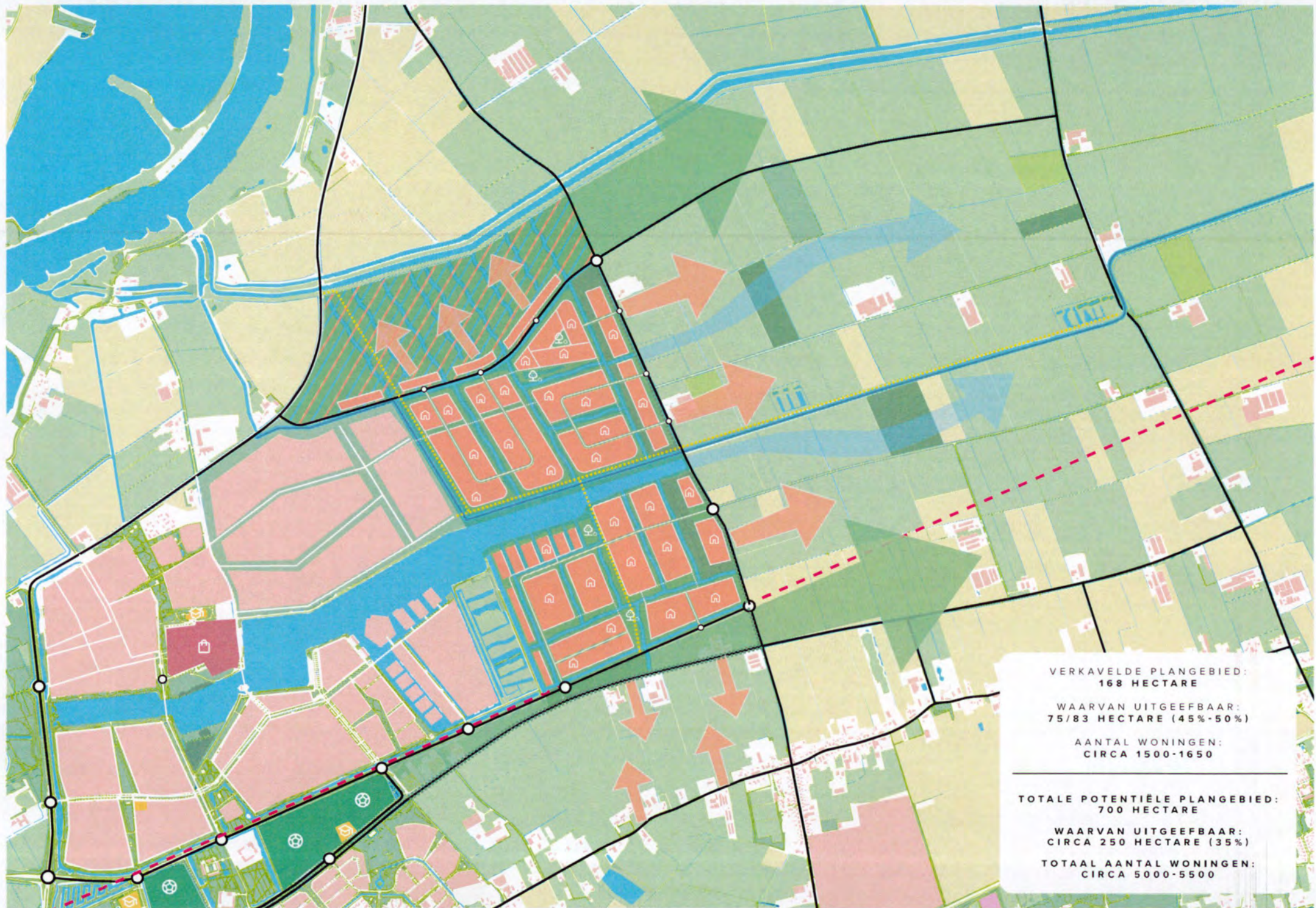


Bijlage 3



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE ROSMALEN-OOST

24-01-2025



VERKAVELDE PLANGEBIED:
168 HECTARE

WAARVAN UITGEEFBAAR:
75/83 HECTARE (45%-50%)

AANTAL WONINGEN:
CIRCA 1500-1650

TOTALE POTENTIËLE PLANGEBIED:
700 HECTARE

WAARVAN UITGEEFBAAR:
CIRCA 250 HECTARE (35%)

TOTAAL AANTAL WONINGEN:
CIRCA 5000-5500

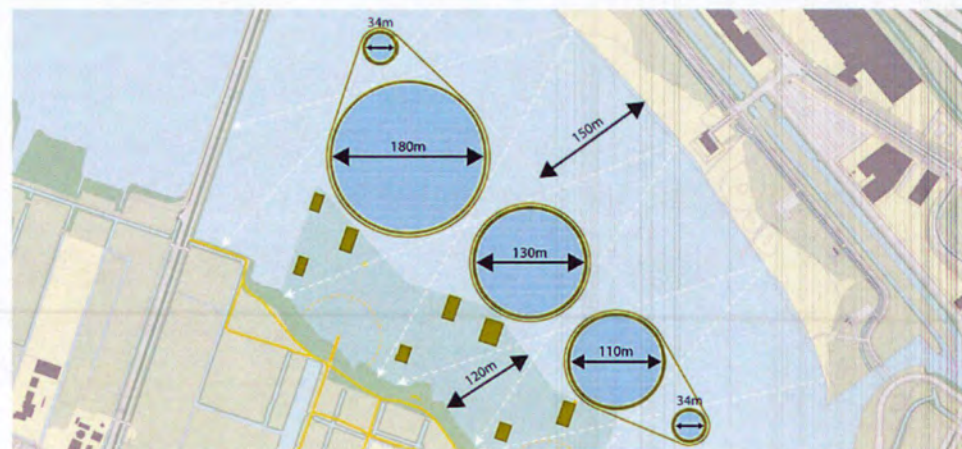
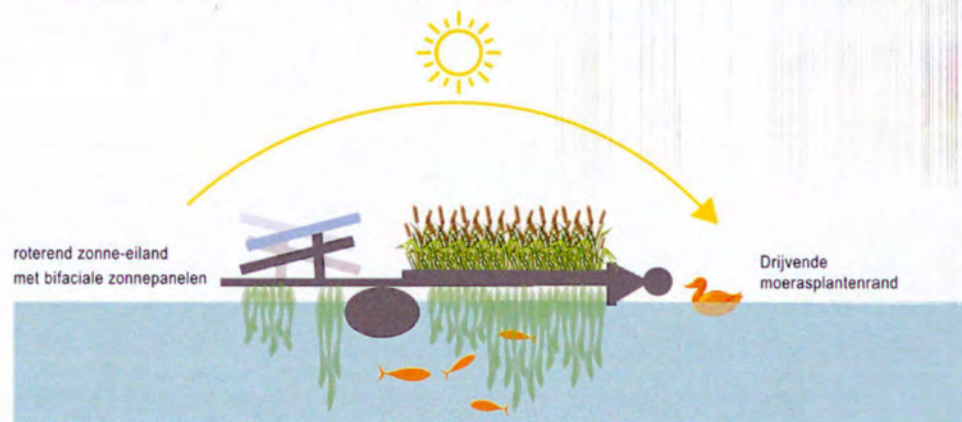
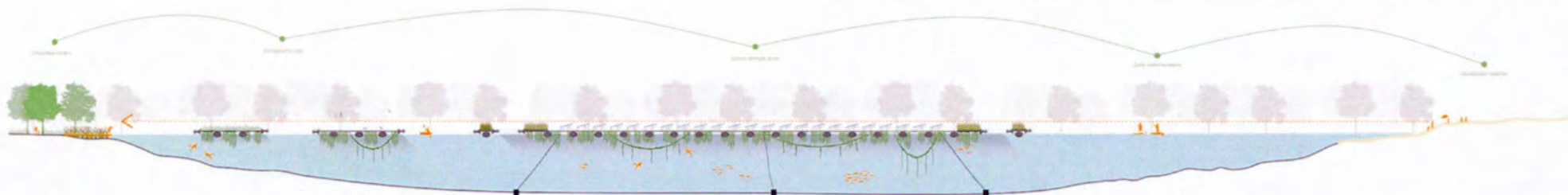


ENERGIE & ECOLOGIE



De uitbreiding van Rosmalen Oost biedt ook kansen voor andere vormen van duurzame energie. Bij de uitbreiding worden grote waterstructuren gerealiseerd. Deze kunnen worden voorzien van drijvende zonnepanelen. dit biedt de volgende voordelen:

- Ronde eilanden draaien mee met de stand van de zon waardoor 25% meer opbrengst wordt gegenereerd dan bij gewone panelen.
- Schuil, foerageer-, broed- en rusthabitat voor vogels, vleermuizen en amfibieën. Met aanvullende schuil- en beschermingsgelegenheden voor de kuikens.
- Schuil-, foerageer- en opgroei-habitat en mogelijk ook ei-afzet voor vis en macrofauna.
- Waterzuivering door de opname van nutriënten door planten en door de aangroei van mosselen.
- Verbetering zuurstofcondities en – huishouding.



Bijlage 4

■ Gemeente 's-Hertogenbosch
Ambtelijk opdrachtgever Duurzame Polder
De heer B.J. Berendsen
Postbus 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

Tevens per mail: gemeente@s-hertogenbosch.nl

Datum 24 juli 2023
Uw referentie 14574809
Oms kenmerk AM-230721
Onderwerp Participatie Duurzame Polder grondeigenaar
s'-Hertogenbosch - Rosmalen-Oost Grondexploitatie | AV.827042

Geachte heer Berendsen,

Hartelijk dank voor uw brief van 20 juni 2023 (zaaknummer 14574809) over het project Duurzame Polder en uw uitnodiging om als grondeigenaar deel te nemen aan participatie.

Samen met BrabantWonen nemen wij deze uitnodiging graag aan en verkennen graag met u hoe onze maatschappelijke woningvisie samen kan gaan met de doelstellingen uit de Duurzame Polder.

In dat kader verwijzen wij naar de brief AM d.d. 13 december 2019 (ons kenmerk AM-191213-B-00087-J.W), de brief AM, BrabantWonen en overige marktpartijen aan de leden van de gemeenteraad van 28 september 2020 (ons kenmerk RO/2020/2809) en de brief van AM en BrabantWonen aan het College van burgemeester en wethouders van 13 juli 2021 (ons kenmerk 041373).

Deze zienswijze over de invulling van de Duurzame Polder en de situering van windturbines in dit gebied hebben wij ook nader toegelicht aan de commissieleden tijdens Informeren en Ontmoeten d.d. 18 mei 2020 en d.d. 14 september 2020. De Nota van Zienswijze gemeente 's-Hertogenbosch (reactie inspreker 141) is bijgevoegd.

Hierover gaan wij graag nader met de gemeente 's-Hertogenbosch in gesprek, vooral omdat wij van mening zijn tot op heden als grondeigenaren onvoldoende te zijn betrokken bij de initiatieven tot nu toe en wij ons onvoldoende gehoord voelen ter zake van de door ons naar voren gebrachte zienswijzen.

Blad : 2
Onze referentie : AM-230721
Onderwerp : Participatie Duurzame Polder grondeigenaar
Datum : 21 juli 2023

Graag ontvangen wij een uitnodiging van u voor deelname aan participatieproces.

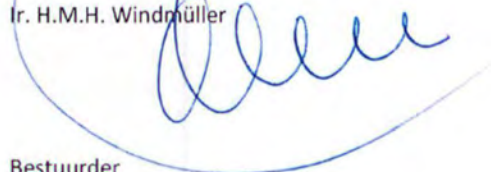
Met vriendelijke groet,

Namens AM,
Ing. J.W. van Engelshoven MRICS



Adjunct-directeur

Namens BrabantWonen,
Ir. H.M.H. Windmüller



Bestuurder

Bijlagen:

- *Brief aan College van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2019 met kenmerk AM-191213-B-00087-J.W.*
- *Brief aan leden Gemeenteraad d.d. 28 september 2020 met kenmerk RO/2020/2809*
- *Brief AM en BrabantWonen aan College van burgemeester en wethouders d.d. 13 juli 2021 met kenmerk 041373*
- *Nota van Zienswijze gemeente 's-Hertogenbosch reactie inspreker 141*

AANTEKENEN

Gemeente 's-Hertogenbosch
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 12345
5200 GS 's-HERTOGENBOSCH

Tevens per mail: Gemeente@s-hertogenbosch.nl

Datum 13 december 2019
Uw referentie 8485741
Ons kenmerk AM-191213-B-00087-J.W.
Onderwerp Ontwerpvisie Energielandschap (zaaknummer 8485741)
s-Hertogenbosch – Rosmalen-Oost Grondexploitatie – AV.827042

Geacht College,

Bij brief van 29 november 2019 (zaaknummer 8485741) heeft u ons tot 16 december 2019 uitstel verleend voor het indienen van een zienswijze over de Ontwerpvisie Energielandschap. Onderstaand treft u onze zienswijze aan. Deze zienswijze wordt mede ingediend namens AM Grondbedrijf B.V., Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-oost C.V. en Stichting Brabantwonen. Ten behoeve van de leesbaarheid worden deze partijen hieronder gezamenlijk aangeduid als 'AM', die op 29 november 2019 een eerste reactie op de ontwerpvisie gegeven heeft.

De Ontwerpvisie Energielandschap heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het doel van de visie is om een kader te scheppen voor besluiten die windturbines en zonnepanelen mogelijk maken binnen de gemeente 's-Hertogenbosch. In de ontwerpvisie wordt becijferd dat de hoeveelheid duurzame energie die binnen de gemeente wordt opgewekt met 2,2 PJ moet worden vergroot om in 2050 klimaatneutraal te kunnen zijn. Hiervoor zijn 50 windturbines nodig met een tiphoogte van 250 meter, of 60 met een tiphoogte van 200 meter.

Om de ontwikkelingen van duurzame energievoorzieningen te faciliteren, wordt het buitengebied van de gemeente in de Ontwerpvisie Energielandschap onderverdeeld in deelgebieden en worden voor die deelgebieden specifieke strategieën vastgesteld, te weten 'vrijwaren', 'inpassen' of 'transformeren'. Voor de Rosmalense en Nulandse polder wordt in de ontwerpvisie de strategie 'transformeren' gekozen. Gelet op de omvang van dit transformatiegebied zal naar verwachting een aanzienlijk deel van de toekomstige windturbines in de Rosmalense en Nulandse polder worden gerealiseerd. Op pagina 20 van de ontwerpvisie wordt hierover opgemerkt:

"Van de drie mogelijke gebieden voor een groot cluster kiest de gemeente voor het gebied tussen Oss en 's-Hertogenbosch, omdat dit het grootste open gebied is en het grootste potentieel heeft voor energieproductie. De reden dat dit gebied de grootste potentie heeft, is

niet alleen het feit dat dit gebied de grootste oppervlakte heeft, maar ook omdat hier de verbinding kan worden gemaakt met duurzame energieopwekking in de Lithse de Nulandse polder in de gemeente Oss."

AM is eigenaar van de volgende percelen in de Rosmalense en Nulandse Polder:

- gemeente 's-Hertogenbosch, Sectie U, nummer 364;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 137;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 214;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 890;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 919;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 1523;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 2396;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 2397;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 2398;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 2399;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 2400;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 3506;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 3803;
- gemeente Rosmalen, Sectie I, nummer 4339.

De ligging van de percelen is weergegeven op de onderstaande kaart.



AM heeft de gronden aangekocht met het doel om daar woningen te ontwikkelen. Gezien de ligging van de gronden direct ten oosten van de nieuwe woonwijk De Groote Wielen en ten westen van de

Grintweg, is sprake van een zeer geschikte locatie om in de toekomstige woningbehoefte binnen de gemeente te voorzien. Dat geldt in ieder geval voor de gronden tussen De Groote Wielen en de Grintweg. Ter plaatse van de Grintweg is namelijk het tracé van de Oostelijke Randweg geprojecteerd die is bedoeld om De Groote Wielen te ontlasten. Dit wordt weergegeven op de onderstaande afbeelding:



De Rosmalense en Nulandse polder is bovendien een van de weinige locaties binnen de gemeente waar woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied zal kunnen plaatsvinden. Dat geldt temeer, nu woningbouw aan de zuidwestzijde van 's-Hertogenbosch wordt belemmerd door het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Het gebied is daarom in het verleden door de provincie aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Hier staat tegenover dat volgens gegevens van onder meer het KNMI in de Rosmalense en Nulandse polder sprake is van relatief lage gemiddelde windsnelheden op grotere hoogte. Dat betekent dat deze locatie geen geschikte locatie is voor het opwekken van energie met windturbines.

Het ligt daarom in de rede om de Rosmalense en Nulandse polder te reserveren voor woningbouw, in ieder geval tot aan de Grintweg, waar de Oostelijke Randweg zal worden gerealiseerd om De Groote Wielen te ontsluiten. Uit de gemeentelijke structuurvisie 'Stad tussen Stroom' blijkt dat die ruimte in de toekomst nodig is. Zo wordt op pagina 42 opgemerkt:

"Vanwege een (latente) behoefte aan grondgebonden woningen op langere termijn is er de opgave om te zoeken naar een locatie voor zo'n 1000-2.000 woningen."

En op pagina 53:

"Aandacht voor de bestaande woningvoorraad wordt de komende jaren de belangrijkste opgave. Aanvulling van de bestaande voorraad blijft echter noodzakelijk als gevolg van bevolkingsgroei, gezinsverdunding en veranderende behoeften."

Naar onze mening verhoudt de aanwijzing van de (gehele) Rosmalense en Nulandse polder als het belangrijkste transformatiegebied voor windturbines zich niet tot deze woningbouwopgave. Zoals in paragraaf 3.2.2 van de Ontwerpvisie Energielandschap ook wordt aangegeven, wordt het gebied rondom windturbines immers ongeschikt voor woningbouw. Dat komt enerzijds door de geldende milieuregelgeving, waarin woningbouw wordt beperkt met het oog op geluid, externe veiligheid en slagschaduw. Anderzijds willen mensen eenvoudigweg niet naast een windturbine wonen. Het is daarom opmerkelijk dat het transformatiegebied in de Rosmalense en Nulandse polder direct grenst aan De Groote Wielen. Niet alleen dreigt daarmee het woon- en leefklimaat binnen De Groote Wielen te worden aangetast, ook toekomstige woningbouw in het direct aangrenzende gebied wordt erdoor belemmerd.

In het verlengde hiervan valt op dat de milieugevolgen van de ontwikkeling van windturbines in de Rosmalense en Nulandse polder bij de aanwijzing van het transformatiegebied niet of nauwelijks zijn onderzocht. Naar onze mening was dat wel nodig geweest.

Wij wijzen er in dit verband op dat voor de oprichting van een park met ten minste drie windturbines een zogenoemde OBM-vergunning nodig is als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit volgt uit art. 2.1a lid 1 onder a van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met categorie 22.2 uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Als een gemeentelijke structuurvisie als bedoeld in art. 2.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening kaderstellend is voor deze OBM-vergunning, dan geldt daarvoor een verplichting om een plan-m.e.r. op te stellen (zie kolom 3 van categorie 22.2 van zowel onderdeel C als onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage).

In de Ontwerpvisie Energielandschap wordt uitdrukkelijk aangegeven dat deze op art. 2.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is gebaseerd én dat de visie bedoeld is als kader voor de besluitvorming over de aanleg van windturbineparken. Op pagina 4 van de ontwerpvisie wordt opgemerkt:

"De visie energielandschap schept een kader voor besluiten die windturbines en zonnevelden mogelijk maken binnen de gemeente."

En op pagina 5:

"De voorliggende visie is een aspect van het ruimtelijk beleid en wordt daarmee vastgesteld als een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. (...) De visie energielandschap richt zich op de vraag waar en in welke vorm het opwekken van



Blad : 5
Onze referentie : AM-191213-B-00087-J.W.
Onderwerp : Ontwerpvisie Energielandschap (zaaknummer 8485741)
Datum : 13 december 2019



zonne- en windenergie op het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch kan plaatsvinden."

En in de raadsinformatiebrief over de ontwerpvisie:

"Om al dan niet mee te kunnen werken aan deze initiatieven is het wenselijk dat uw raad vooraf kaders stelt waarbinnen en condities waaronder deze initiatieven voor windturbines en/of zonnenvelden uitgewerkt kunnen worden. Dit vanwege de impact die de grootschalige opwekking van energie heeft op inwoners en het landschap. Deze visie geeft deze kaders en richt zich op de productiemethoden met ruimtelijke impact: zonne- en windenergie."

Bovendien wordt op pagina 20 van de ontwerpvisie aangegeven dat de transformatielocaties bedoeld zijn voor clusters van minimaal drie turbines. Het gaat dus om windturbineparken als bedoeld in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Hieruit volgt dat voorafgaand aan de vaststelling de Ontwerpvisie Energielandschap een plan-m.e.r. moet worden opgesteld. Op basis van het m.e.r. kan worden beoordeeld of de aangewezen transformatielocaties gelet op de milieugevolgen geschikt zijn, mede met het oog op de toekomstige woningbouwopgave waar uw gemeente zich voor gesteld ziet. In een plan-m.e.r kan ook worden nagegaan of op een regionaal niveau voorzieningen kunnen worden getroffen ten behoeve van de duurzame energievoorziening, zodat de keuze van de transformatielocaties niet aan de gemeentegrenzen gebonden is. Wij kunnen ons voorstellen dat de provincie Noord-Brabant hier een rol in zou kunnen vervullen en zijn graag bereid om met u te bezien of er (betere) alternatieve locaties voorhanden zijn voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de duurzame energievoorzieningen. Locaties althans, die niet ten koste gaan van andere beleidsdoelstellingen, zoals het realiseren van voldoende woningen.

Wij verzoeken u daarom om af te zien van de Ontwerpvisie Energielandschap, althans, om daaraan voorafgaand de verhouding tussen de beoogde windturbineparken en de gemeentelijke woningbouwopgave in kaart te brengen in een plan-m.e.r. en het transformatiegebied in de Rosmalense en Nulandse Polder daarop af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

Ing. J.W. van Engelshoven MRICS
Adjunct directeur AM

Gemeente 's-Hertogenbosch
Aan de leden van de gemeenteraad
Postbus 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

Datum: 28 september 2020
Onderwerp: Raadsvoorstel Duurzame Polder te 's-Hertogenbosch
Ons kenmerk: RO/2020/2809

Geachte raadsleden,

Woningcorporatie Brabant Wonen, AM, BPD en Hoedemakers zijn eigenaar van circa 110 hectare grond in de Rosmalense Polder, zie bijlage in groen aangegeven. Deze gronden zijn aangekocht met het doel daar woningen te realiseren. Dit hebben partijen op 18 mei jl. en 14 sept jl. ook toegelicht aan de commissieleden tijdens Informeren en Ontmoeten.

Via deze brief willen wij nogmaals benadrukken dat wij niet tegen een duurzame polder of duurzame energieproductie zijn maar er bij de gemeente op aandringen om rekening te houden met toekomstige duurzame én aantrekkelijke woningbouw aan de westzijde van de Grintweg in Rosmalen.

Hoewel de focus van het huidige college van burgemeester en wethouders momenteel ligt op het invullen van de woningbehoefte tot 2030 in binnenstedelijk gebied, adviseren wij u om verder te kijken dan deze periode. Windturbines hebben een levensduur van circa 25 – 30 jaar hetgeen betekent dat besluiten die nu over de Duurzame Polder worden genomen, impact hebben tot ca. 2050. Op deze locatie is woningbouw dan niet meer mogelijk of niet meer aantrekkelijk. Dat leidt tot de vraag: wat zijn de volkshuisvestelijke- en economische gevolgen indien de gemeente 's-Hertogenbosch in de periode ná 2030, als gevolg van de aanwezigheid van windturbines en/of zonneparken in de Rosmalense Polder ten westen van de Grintweg, onvoldoende kan voorzien in (buiten stedelijke) invulling van woningbouwbehoefte. De aantrekkelijkheid van de mooie woonstad 's-Hertogenbosch kan daarmee in het geding komen.

Wij vrezen dat het college hier onvoldoende rekening mee houdt in het geval het Raadsvoorstel Duurzame Polder ongewijzigd wordt vastgesteld. Wij lichten dit hieronder toe.

Het poldergebied aan de oostzijde van De Groote Wielen is, in het verleden, door de Provincie Noord-Brabant aangemerkt als stedelijk zoekgebied en sluit logisch aan op De Groote Wielen. Ook andere (markt)partijen hebben hier bezit en we spreken in totaal over een gebied van circa 230 hectare, in potentie goed voor ongeveer 7000 woningen. Dit gebied is een van de weinige buiten stedelijke locaties waar nog binnen de gemeentegrenzen woningbouw kan plaatsvinden. Met name omdat aan de zuidwest-zijde van de stad Natura 2000-gebieden liggen. Het is dan ook een maatschappelijk taak van de corporaties en marktpartijen om op te komen voor deze potentiële woninglocatie.

De op grond van het Raadsvoorstel Duurzame Polder aangewezen locaties voor plaatsing van windturbines en zonneparken betekenen een aanzienlijke beperking voor de mogelijkheden en – niet onbelangrijk – de aantrekkelijkheid van woningbouw in dit gedeelte van de Rosmalense Polder. Het Raadsvoorstel (o.a. Bijlage 2 en figuren 4.1 en 4.2 Eindrapport Verkenning Duurzame Polder) maakt immers windturbines en zonneparken mogelijk op een afstand van minimaal 1000 meter vanaf de *huidige* bebouwing. Dit betekent dat woningbouw ten westen van de Grintweg niet mogelijk is bij realisatie van windturbines en/of zonneparken in dit gedeelte van de Rosmalense Polder.

Wij pleiten er dan ook voor om de mogelijkheid voor duurzame en aantrekkelijke woningbouw ten westen van de Grintweg open te houden voor invulling van de woningbehoefte op de langere termijn en om het Raadsvoorstel Duurzame Polder hierop aan te passen en daarbij ten minste 1000 meter afstand te houden vanaf de Grintweg richting het oosten tot - in ieder geval - windturbines.

Onze visie en doelstelling is een duurzame en energie leverende woonwijk te realiseren aan de rand van De Groote Wielen. Met deze woonwijk kunnen de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Duurzame Polder worden ingevuld zónder de realisatie van windturbines in de nabijheid, op korte en op langere termijn. Voor de leefbaarheid en gezondheid van de (toekomstige) bewoners zijn windturbines op de korte afstand waar het Raadsvoorstel Duurzame Polder nu vanuit gaat, niet aantrekkelijk en onder meer daarom niet acceptabel. Plaats bijvoorbeeld de zonnepanelen zo veel mogelijk op de daken van de woonwijk en pas grootschalige geothermie op wijkniveau toe. Hiermee wordt bovendien ruimte gelaten voor nieuwe technologische ontwikkelingen dan uitsluitend windturbines (en zonneparken).

De gronden in de Rosmalense Polder bieden nu nog de mogelijkheid om op termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de gemeente 's-Hertogenbosch. In dit gebied kunnen zowel de woningbehoefte als de duurzaamheidsdoelstellingen uit het Raadsvoorstel Duurzame Polder worden gediend indien deze, zoals hiervoor aangegeven, wordt aangepast. Vaststelling van het huidige Raadsvoorstel met de huidige potentiële locaties voor windturbines en zonneparken, beperkt in de nabije en verre toekomst het wonen aan de randen van de stad alsmede de groei van de stad.

Ons concrete en dringend verzoek aan de gemeenteraad is:

1. voeg een duurzame, energie leverende woonwijk toe aan het Raadsvoorstel Duurzame polder;
2. vrijwaar de gronden gelegen ten westen van de Grintweg van windturbines en zonneparken met inachtnaam van een zone van minimaal 1000 m vanaf de Grintweg richting het oosten tot - in ieder geval - windturbines.

Tot slot: het afzonderlijk van elkaar realiseren van enerzijds duizenden nieuwe woningen en anderzijds duurzame energieopwekkingssystemen zoals windturbines en zonneparken kost extra veel ruimte, teveel ruimte eigenlijk. Ruimte die er eigenlijk niet is omdat elk stukje van 's-Hertogenbosch wordt gebruikt en ook beschikbaar moet blijven voor groei. Daarnaast maken grote windturbineparken in de groene- en natuurlijke omgeving rondom 's-Hertogenbosch, het wonen en verblijven ongezond en onaantrekkelijk. Dit maakt het combineren van woningbouw mét eigen duurzame oplossingen - zoals mogelijk is op de gronden van de diverse marktpartijen in de Rosmalense Polder - juist extra aantrekkelijk én kansrijk op de kortere en op de langere termijn.

Met vriendelijke groet,
Namens BrabantWonen, AM, BPD en Hoedemakers



M.L.A. Janssen
Projectdirecteur AM

Bijlage:
-Kaart met vrijwaringszones

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 'S-HERTOGENBOSCH

uw kenmerk	
ons kenmerk	041373
datum	13 juli 2021
onderwerp	woningbouw 's-Hertogenbosch Oost
contactpersoon	Jacq van Sprundel
telefoonnummer	088 281 62 52

Geacht College,

Er is al geruime tijd sprake van een enorm, structureel, woningtekort in ons land. De behoefte aan woningen is groot. De gevolgen welke we constateren zijn:

- sterk oplopende zoektijden voor huurwoningen;
- beperkte beschikbaarheid van huurwoningen in de geliberaliseerde sector;
- nauwelijks beschikbaarheid van woningen ten behoeve van starters op de koopwoningen markt;
- sterk oplopende prijzen in de reguliere koopwoningen markt, wat de betaalbaarheid enorm onder druk zet;
- maatschappelijke problemen die ontstaan door het woningtekort.

Oplossingen voor dit tekort zijn binnen bestaand stedelijk gebied, zeker voor de korte en middellange termijn, onvoldoende voorhanden.

Vaak is er sprake van binnenstedelijke (her)ontwikkelingen welke procedureel veel weerstand en tijd vergen, qua schaal geen grote aantallen oplevert en meer geld kosten (sloop, nieuwbouw en sanering) hetgeen de betaalbaarheid nog verder onder druk zet.

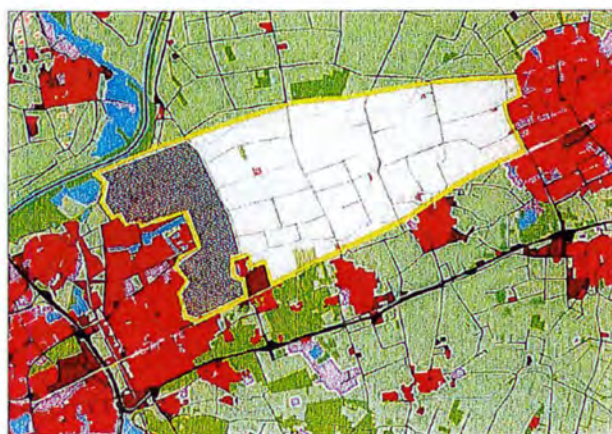
Dit geldt niet alleen voor de gemeente 's-Hertogenbosch, maar is een structureel probleem aan het worden in en rondom alle steden in Nederland.

Onderzoek EIB

Het woningtekort wordt bevestigd door recente onderzoeken van het EIB (juni 2021) waarin onderzocht is wat de fysieke mogelijkheden zijn om op redelijk korte termijn substantiële harde plancapaciteit te realiseren.

Voor de regio 's-Hertogenbosch/Oss is er een zoekgebied aangewezen voor circa 29.500 woningen en meer specifiek voor 's-Hertogenbosch Oost 17.500 woningen.

Figuur 4.24 Woningbouw (donkergrijs) binnen het zoekgebied Den Bosch Oost en omstreken



Bron: EIB

Ook onze Rijksoverheid is met het zoeken naar oplossingen voor het woningtekort actief bezig getuige de brieven van minister Ollongren van BZK van respectievelijk 9 juni en 21 juni 2021, waarin gepleit wordt voor de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties, met name in het groene (landbouw)buitengebied. Het gebied 's-Hertogenbosch-Oss valt onder een van 14 grootschalige woningbouw (zoek)locaties (De Brabantse Stedenrij). De minister heeft verder in haar brief aangegeven de corporaties meer ruimte te geven voor niet-DAEB middel dure huurwoningen en verdere inzet van de Taskforce Woningbouw.

Zoals bij uw college genoegzaam bekend is zijn wij al geruime tijd met u en uw ambtelijke staf in gesprek om het gebied (dat tevens door het EIB specifiek aangewezen is) 's-Hertogenbosch Oost voor woningbouw op de kaart te zetten.

De gronden daartoe zijn voor een belangrijk deel reeds in bezit van ondergetekenden, Hoedemakers Bouw- en Ontwikkeling, BPD en Amvest/ING en deze zijn, voor zover bekend zonder uitzondering, allen bereid hun medewerking tot omzetting van landbouw- naar woningbouwbestemming te verlenen.

Prestatieafspraken gemeente, corporaties en huurdersbelangenvereniging

Zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd gaan gemeente en corporaties voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in veilige en vitale buurten met als één van de focuspunten "meer mensen goed huisvesten". Hiervoor hebben we afgesproken minimaal 3.150 woningen te bouwen in het sociale segment en ons in te spannen om meer woningen te realiseren. En daarnaast woningen te realiseren voor (lage) middeninkomens.

De kans die het gebied 's-Hertogenbosch Oost geeft om bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort móeten we niet laten schieten. Nu is het moment om deze gronden te ontwikkelen, zodat we daadwerkelijk de woningen over een aantal jaren kunnen toevoegen. Van ons uit dan ook het dringende verzoek om op korte termijn stappen te ondernemen om een woningbouwbestemming op de gronden in 's-Hertogenbosch Oost te realiseren.

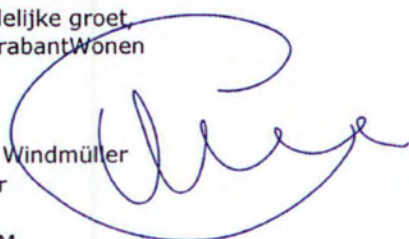
Conclusie

AM en BrabantWonen zien grote toegevoegde waarde om op de locatie 's-Hertogenbosch Oost woningen te realiseren. Graag vernemen wij uw standpunt en willen graag verder in gesprek om een en ander concreet te maken.

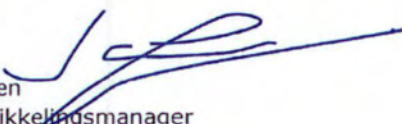
Tevens zenden wij een kopie van deze brief aan de individuele raadsfracties ter informatie met daarbij het verzoek om met bovenstaande rekening te houden en als speerpunt op te nemen in het toekomstige verkiezingsprogramma.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon Jacq van Sprundel via telefoonnummer 088 281 62 52.

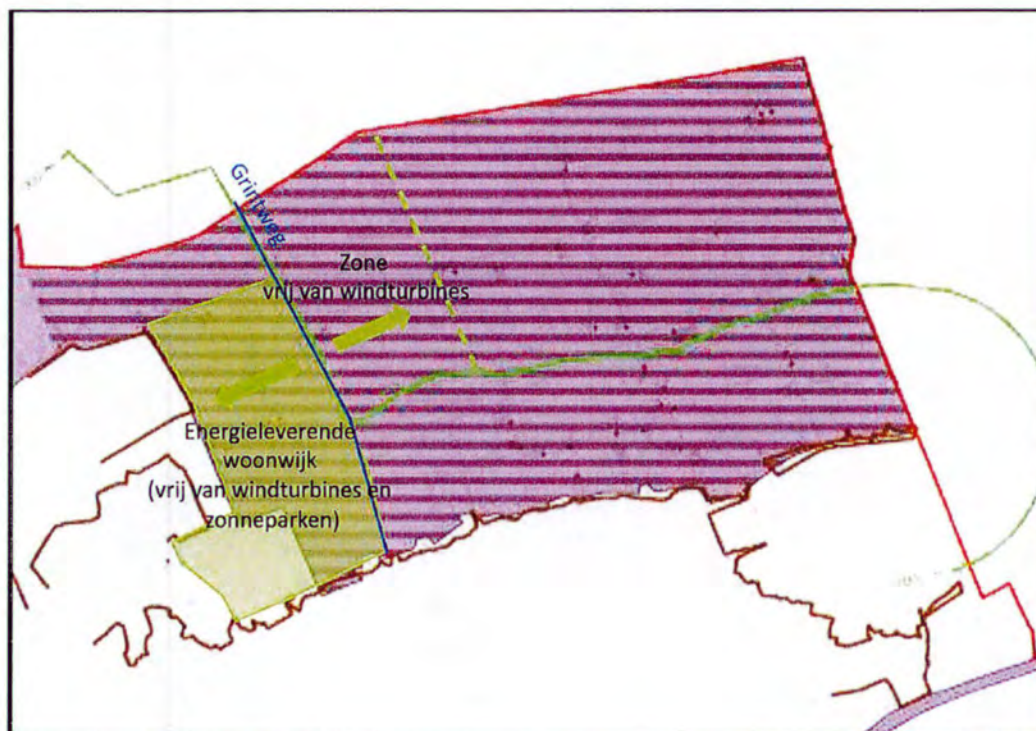
Met vriendelijke groet
Namens BrabantWonen


Ir. H.M.H. Windmüller
Bestuurder

Namens AM


M. Janssen
Sr. Ontwikkelingsmanager

Notes

Bijlage Kaart met vrijwaringszones

Blad : 3
 Onze referentie : AM-230721
 Onderwerp : Participatie Duurzame Polder grondeigenaar
 Datum : 21 juli 2023



Bijlage - Nota van Zienswijze gemeente 's-Hertogenbosch reactie inspreker 141

1367	inspreker 141	Voor de Rosmalense en Nulandse polder geldt de strategie 'transformeren'. Verwacht wordt dat een aanzienlijk deel van de toekomstige windturbines hier worden gerealiseerd. inspreker licht toe eigenaar te zijn van verschillende percelen in de Rosmalense en Nulandse polder. De gronden zijn aangekocht met het doel woningen te ontwikkelen. Gezien de ligging is dit een zeer geschikte locatie om in de toekomstige woningbehoefte binnen de gemeente te voorzien. Met name tussen De Groote Wielen en Grintweg. In dat verband wordt gewezen op de locatie waar het tracé van de Oostelijke Randweg is geprojecteerd. Volgens inspreker is de Rosmalense en Nulandse polder is een van de weinige locaties binnen de gemeente waar woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk is.	Wij onderschrijven het belang van de woningbouwbehoefte. Maar dit staat in principe los van deze Visie en is daarmee niet tegenstrijdig. De Visie geeft 'slechts' het ruimtelijk kader voor besluiten die windturbines en zonnevelden mogelijk maken. Bij toekomstige projecten voor windturbines en zonnevelden moet met een mogelijke nieuwe woonwijk rekening worden gehouden. Dat vergt een zorgvuldige afweging tussen het belang van de nieuwe wijk en het belang bij de opwekking van duurzame energie. We staan namelijk voor een forse opgave om duurzame energie te moeten opwekken met als uiteindelijk doel een klimaatneutrale gemeente in 2050.
1368	inspreker 141	inspreker wijst op de gegevens van KNMI dat sprake is van relatief lage windsnelheden op grote hoogte: geen geschikte locatie voor windenergie.	zie thema zone transformeren wind Rosmalense en Nulandse polder
1369	inspreker 141	Het ligt volgens inspreker in de rede om de polder te reserveren voor woningbouw, in ieder geval tot de Grintweg. Zij wijzen op de structuurvisie Stad tussen Stromen waaruit blijkt dat deze ruimte nodig is. Naar de mening van inspreker verhoudt de aanwijzing van de (gehele) Rosmalense en Nulandse polder als belangrijkste transformatiegebied zich niet tot de woningbouwopgave.	zie antwoord bij 1371 en 1367
1370	inspreker 141	inspreker stelt dat het gebied rondom windturbines ongeschikt wordt voor woningbouw. Dit komt door de geldende milieuregeling op gebied van geluid, externe veiligheid en slagschaduw. Ook wijst inspreker erop dat mensen niet naast een windturbine willen wonen. Zij vinden het opmerkelijk dat dat transformatiegebied direct grenst aan De Groote Wielen. Zij wijzen op aantasting van de woon- en leefklimaat en belemmering toekomstige woningbouw.	zie antwoord bij 1371, 1367 en thema zone transformeren wind Rosmalense en Nulandse polder.
1371	inspreker 141	inspreker stelt dat het gebied rondom windturbines ongeschikt wordt voor woningbouw. Dit komt door de geldende milieuregeling op gebied van geluid, externe veiligheid en slagschaduw. Ook wijst inspreker erop dat mensen niet naast een windturbine willen wonen. Zij vinden het opmerkelijk dat dat transformatiegebied direct grenst aan De Groote Wielen. Zij wijzen op aantasting van de woon- en leefklimaat en belemmering toekomstige woningbouw.	zie thema zone transformeren wind Rosmalense en Nulandse polder
1372	inspreker 141	inspreker meent dat de milieugevolgen niet of nauwelijks zijn onderzocht, en vindt dat wel nodig. inspreker wijst erop dat voor een park van minimaal drie windturbines een OBM-vergunning nodig is als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 Wabo. Als de visie kaderstellend is voor de OBM-vergunning dient een plan-m.e.r. te worden opgesteld. Op basis van teksten uit de visie en de raadsinformatiebrief leiden zij af dat de visie kaderstellen is en dus een plan-m.e.r. nodig is. Op basis van het m.e.r. kan worden beoordeeld of de aangewezen transformatielocaties geschikt zijn. Ook kan worden nagegaan of op regionaal niveau voorzieningen kunnen worden getroffen. Zij kunnen zich voorstellen dat de provincie Noord-Brabant hierin een rol kan vervullen.	Voor de bovenliggende visies die kaderstellend zijn, zoals de nationale omgevingsvisie (nog op te stellen), de RES en de brabantse omgevingsvisie is of wordt een m.e.r.-procedure uitgevoerd. In de visie energielandschappen wordt onder voorwaarden ruimte geboden aan initiatieven. Bij de initiatieven zal, indien dit afhankelijk van de omvang volgt uit de Wet milieubeheer, een m.e.r.-procedure gevoerd worden.

Bijlage 5

Betreft: Ontwerpvisie Energielandschap (zaaknummer 8485741), inspreker 141

Inspreker: Marcel Janssen namens woningcorporatie Brabant Wonen en gebiedsontwikkelaar AM

Geachte raadsleden en voorzitter,

DIA 0

Hartelijk dank, dat ik gebruik mag maken van de gelegenheid om namens woningcorporatie Brabant Wonen en gebiedsontwikkelaar AM in te spreken.

Wij verzoeken de gemeente om de Visie Energielandschap aan te passen m.b.t. de kaart Transformeren voor het gebied Rosmalen Noord ten oosten van de woonwijk De Groote Wielen. DIA 1

Dat zal ik proberen toe te lichten:

De Woonvisie en de woningnood

- De gemeente 's-Hertogenbosch is naarstig op zoek naar nieuwe woonlocaties voor de korte en lange termijn.
- De crisis op de woningmarkt is urgent en moet snel aangepakt worden, daar zijn we het allemaal over eens.
- In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om maar liefst 10.000 woningen gebouwd te krijgen in de periode 2020 tot 2030
- Het zal een enorme opgave worden om deze 10.000 woningen te realiseren de komende 10 jaar, maar ook voor de periode ná 2030 zal dit een grote uitdaging zijn en blijven.
- Los van de haalbaarheid van de aantallen staat ook de betaalbaarheid enorm onder druk.
- De één -en twee persoons huishoudens blijven fors groeien en daarmee ook de vraag naar betaalbare, sociale huurwoningen, middenhuur alsmede goedkope koopwoningen.

Percelen Rosmalense polder

- Woningcorporatie Brabant Wonen en AM zijn eigenaar van ca 70 ha percelen in de Rosmalense Polder, deze gronden zijn in het verleden verworven met het doel daar woningen te ontwikkelen.
- Het gebied was door de Provincie in het verleden aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
- Samen met de andere grondeigenaren (andere woningcorporaties/ontwikkelaars/gemeente en particulieren) betreft het totale gebied wat u hier ziet ca. 400 ha. DIA 2
- In potentie spreken we over een totale woningcapaciteit (bandbreedte) in dit gebied van gemiddeld:
 - ca 10.000 woningen
 - waarvan ca 1800 woningen door BrabantWonen en AM gerealiseerd zou kunnen worden, met een fors deel sociale woningbouw.
- De Rosmalense polder is dus ook een kans voor het waarmaken van de opgave van de Woonvisie.
- Het is een van de weinige locaties binnen de gemeente waar nu woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied nog kan plaatsvinden.
- Helemaal, nu woningbouw aan de zuidwestzijde van Den Bosch wordt belemmerd door Natura 2000-gebieden. DIA 3

- BrabantWonen en AM zien zeker de potentie van binnenstedelijk bouwen en zijn daarin ook actief.
- Maar binnenstedelijk bouwen biedt niet alleen de oplossing om te voorzien in de grote vraag naar betaalbaar wonen vanwege:
 - de complexiteit;
 - de lange duur (gemiddeld 10 jaar doorlooptijd);
 - kostbaarheid;
 - het beperkte aanbod van grote locaties.

Duurzame en betaalbare woonoplossingen in het groen

- De Rosmalense polder zou in de noodzakelijk woningbehoefte binnen de gemeente kunnen voorzien.
- Op de korte en lange termijn kan hier relatief snel en relatief t.o.v. binnenstedelijk goedkoop gebouwd worden.
- Door het stikstofbeleid worden boeren in deze polder gestimuleerd te stoppen middels een uitkoopregeling.
- Dat biedt naar onze overtuiging nog meer kansen voor hedendaagse, duurzame en betaalbare woonoplossingen.
- Verschillende typen woningen, huur en koop, in elke gewenste omvang en prijs, kunnen op een zeer duurzame wijze worden gerealiseerd in het groen.
- Rosmalen Noord is niets voor niets in de woonvisie aangewezen als groen-stedelijk gebied

Verhouding Visie Energielandschap en Woonvisie, woon-en leefklimaat

- Met de eventuele komst van een windturbinepark blokkeert de gemeente, in onze ogen, de toekomstige nieuwbouwmogelijkheden in de polder en zet daarmee de ontwikkeling van woningen, nu en in de toekomst, letterlijk op slot.
- Door windparken zal woningbouw nagenoeg onmogelijk worden gelet op de geldende regelgeving op het gebied van ondermeer:
 - geluid;
 - externe veiligheid;
 - slagschaduw en
 - gezondheid voor omwonenden.
- Mensen willen niet naast of tussen windmolens wonen waardoor woningen, als die er al zouden kunnen komen, onverhuurbaar en onverkoopbaar zijn.
- Aan de rand van de polder wonen 10 duizenden mensen.
- Het woon-en leefklimaat zal ernstig worden aangetast hetgeen ook grote gevolgen heeft voor de waarde van alle omliggende woningen/wijken.
- Hoe kunt u dit uitzicht verkopen aan huidige en evt. toekomstige bewoners? **DIA 4-5** *opmerking deze indicatie is geprojecteerd om de wettelijk afstandsnorm en gaat om de beeldvorm en impact.*

- In de Visie Energielandschap wordt niet of nauwelijks ingegaan op de grote negatieve effecten voor de woonkwaliteit: er wordt alleen kort ingegaan op de planschade en op de minimale afstandseisen tot windturbines die vanuit de overheid zijn opgesteld.
- De gemeente beroept zich achter de wettelijke afstandsnormen van minimaal 400 meter. Maar los van wettelijke normen, niemand wil een woning kopen, die op 400 meter afstand staat van een windturbine.
- In de beantwoording van onze zienswijze wordt gesteld dat het belang van de woningbouwbehoefte los staat van de visie Energielandschap.
- Deze Visie zou 'slechts' het ruimtelijk kader vormen voor besluiten die windturbines en zonnevelden mogelijk maken.
- Deze benadering is niet integraal, niet meer van deze tijd en staat bovendien haaks op de uitgangspunten van de komende Omgevingswet, die integrale ruimtelijke besluitvorming immers als speerpunt heeft.

Tot slot

- Wij verzoeken u dan ook om de huidige Visie Energielandschap aan te passen, met name de Kaart Transformeren.
- In onze ogen moet een groot deel van de Rosmalense polder in ieder geval gevrijwaard blijven van windmolens zodat deze ruimte gereserveerd kan worden voor mogelijke betaalbare en duurzame woningbouw voor de korte en lange termijn. **DIA 6**
- En wat de leefbaarheid en woonkwaliteit voor uw huidige en toekomstige bewoners ten gunste komt.

Dank voor uw aandacht.

Mogelijke vragen en antwoorden:

- Het is niet aan ons om daar een invulling aan te geven.
- Zoekgebied meerdere marktpartijen, eerste aanwijzingen waren dat dit het stedelijk groeigebied zou worden. De stad groeit
- 2005-2008 aangekocht
- Integrale benadering en gebied overstijgend ook met de andere gemeente.
- De transformatie kaart wordt wel gezet tot aan DGW
- Middenhuur tot 950
- Goedkope koop 210
- Sociaal 730
- Woonvisie okt
- Energievisie nov
- Betaalbare woningen voor elke doelgroep: starters, midden inkomens
- Cooperaties hebben gister ook ingesproken om inhaalslag te maken en een hoger aandeel sociaal te stellen 25->30%
- Intergraal benaderen met Oss en de regio
- De Omgevingswet (vanaf 2021) integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke omgeving in één wet. De Omgevingswet heeft betrekking op de gehele fysieke omgeving en vormt het nieuwe wettelijk kader voor onderwerpen als bodem, geluid, lucht, milieu, waterbeheer, ruimtelijke ordening, monumentenzorg en natuur.

Woonvisie citaten:

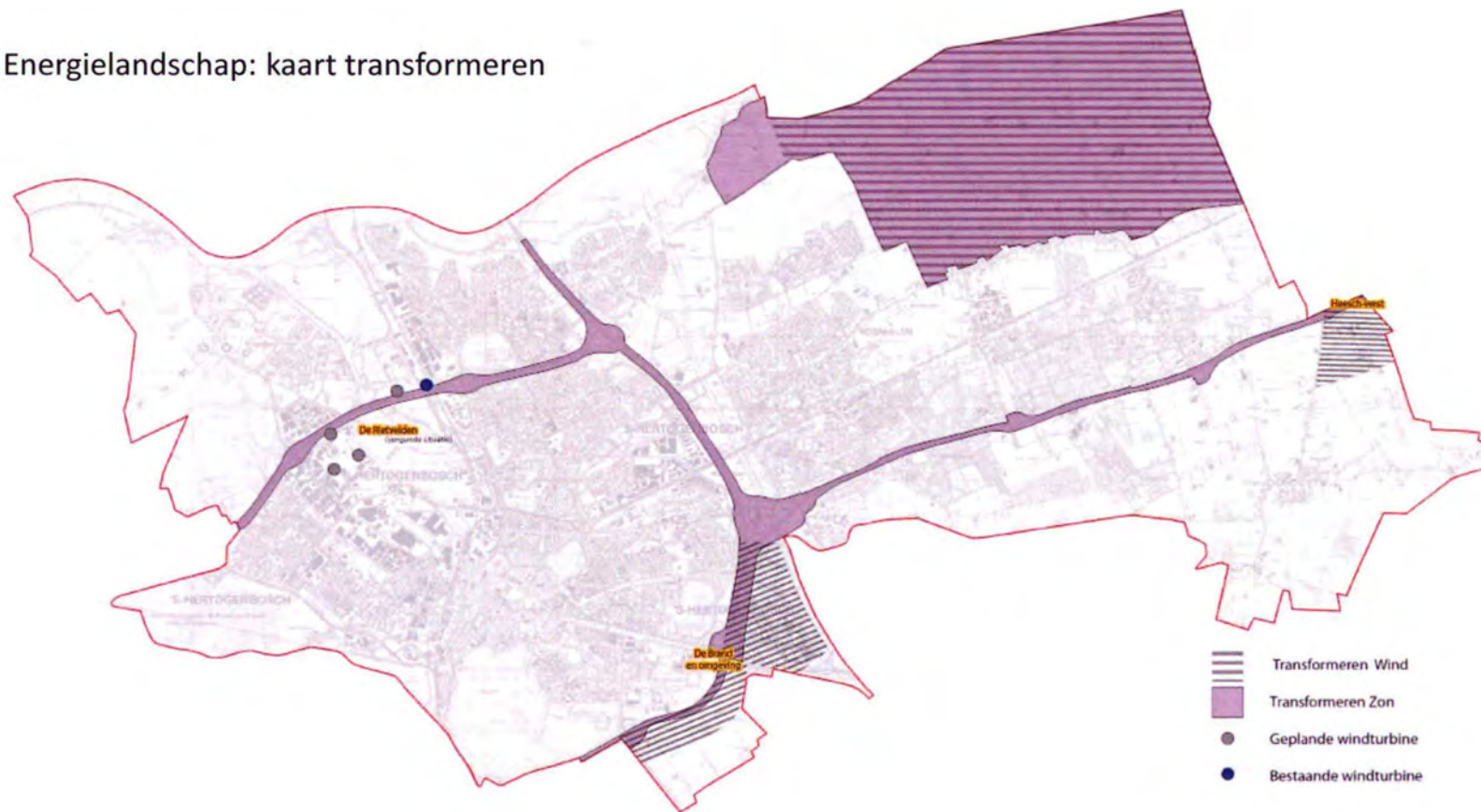
- Inwoner staat **centraal** in woonvisie?
- In de gemeente 's-Hertogenbosch is en blijft het **ontspannen wonen, werken en verblijven in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen**. Dat is en blijft niet vanzelf zo. Daarvoor gaan we de komende jaren stappen zetten. Deze woonvisie legt de basis om, samen met alle partners in de gemeente en daarbuiten, onze ambitie waar te maken.

Inleiding

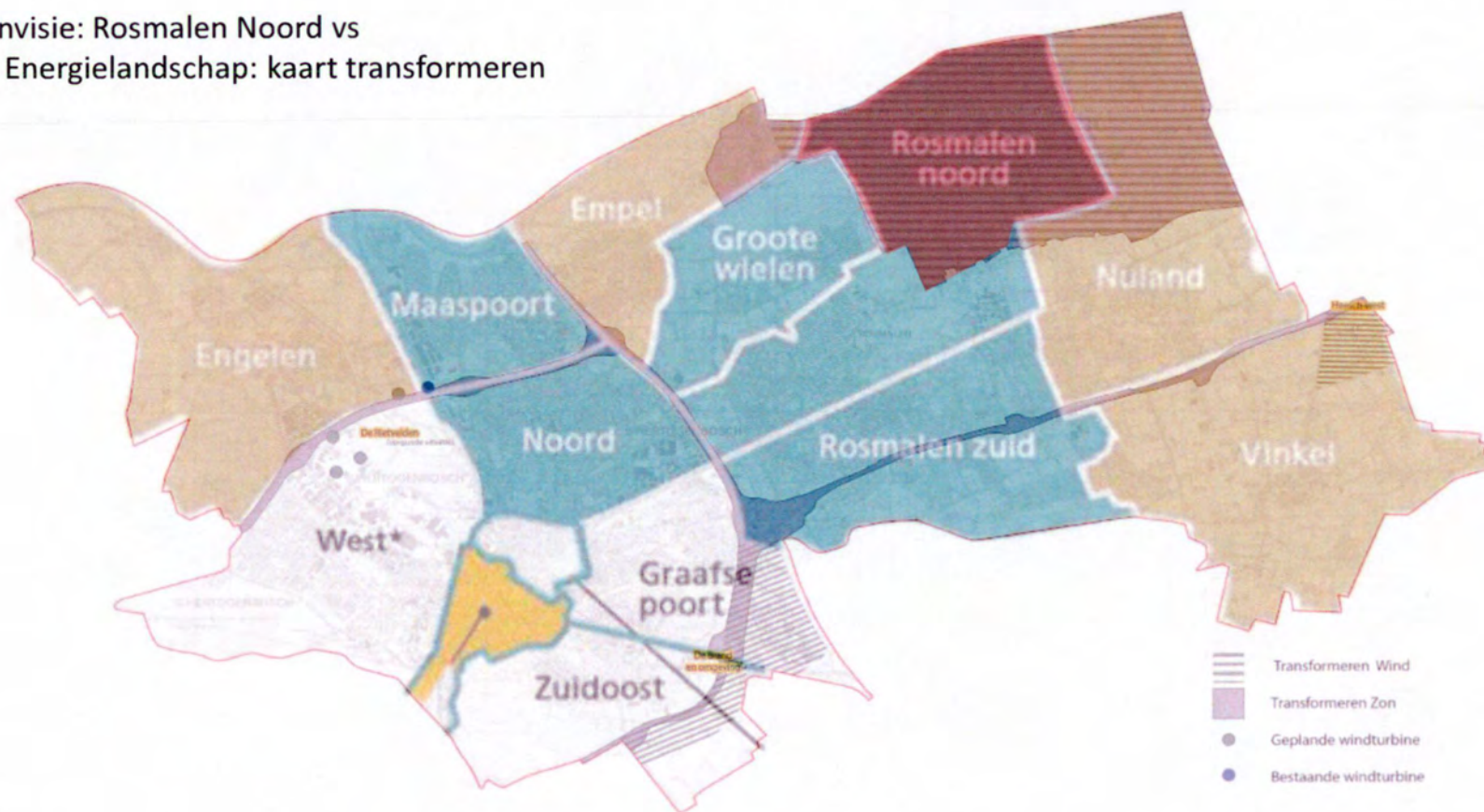
- In de woonvisie staat niks maar dan niks over een windturbines en de leefbaarheid van de wijk. Om zijn minst gezegd opmerkelijk. Dit heeft nogal in een impact.
- Wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. Termen als leefbaar, aantrekkelijk. Ontspannen wonen, betaalbaar, samen met de corporaties kijken wij.
- Brabant Wonen en AM staan te poppelen om betaalbare, sociale woningen te realiseren aan de oostzijde van de polder
- We zijn ons tegelijk ook bewust van onze beperkte rol in de woningmarkt. De gemeente bouwt of verhuurt zelf geen woningen. Het eigendom van de woningen ligt bij particulieren en corporaties. En behalve de gemeente hebben corporaties en marktpartijen zelf grondposities. Juist daarom moeten we samenwerken en als gemeente partijen activeren.
- In de woonvisie staan de pijlers en doelstelling, waar de gemeente prestatie afspraken gaat maken met corporaties en marktpartijen... maar niet concreet hoe.
- We bouwen voldoende woningen om de druk op de woningmarkt te verlichten en de te verwachten groei en huishoudensverdunding in goede banen te leiden. De provinciale prognoses zien we als minimum om te bouwen. Maar vanwege de druk die we op de woningmarkt zien, zetten we ons in om zoveel mogelijk woningen te bouwen. De ambitie is om 10.000 woningen te realiseren in de periode 2020 tot 2030.

- Die woningen realiseren we in goede samenwerking met inwoners, de corporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers. Als gemeente voeren we regie op het woningbouwprogramma en scheppen we heldere kaders. Ook zijn we aanjager van de woningmarkt en stimuleren we initiatieven.
- Bij het realiseren van woningen gaat het niet alleen om aantallen. Het gaat ook om de juiste woningen, op de juiste plek. De voorgestelde plannen moeten kwalitatieve woningen zijn die bijdragen aan de woonopgaven zoals geschetst in deze visie.
- We dagen de markt en woningcorporaties uit om ruimte te bieden aan meer zeggenschap voor toekomstige bewoners. Ook stimuleren we ze om de samenwerking met wooncollectieven op te zoeken.
- Van visie naar uitvoering ...
- Vrijwaren (geen zonne- en windenergie) De strategie 'vrijwaren' is van toepassing op gebieden die vanuit hun cultuurhistorische, ecologische of recreatieve kwaliteit bijzonder hoge waarden vertegenwoordigen en waar de ontwikkeling van zon- of windenergie onaanvaardbaar afbreuk doet aan de gebiedskwaliteit en maatschappelijke waardering. Vrijwaren impliceert dat hier geen ruimte is voor zelfstandige energie-initiatieven. In voorkomende gevallen is op beperkte schaal ruimte om met de ontwikkeling van herwinbare energie aan te sluiten op andere initiatieven.
- De Rosmalense polder is cultuur historisch aangemerkt in structuurvisie Provincie.
-
- De Rosmalense en Nulandse polder tot aan de wijk de Groote Wielen zijn in onderstaande kaart Transformeren geheel aangeduid voor Transformeren Zon en Wind. Dit betekent niet dat hiermee de intentie wordt uitgesproken direct naast de woonkern van De Groote Wielen windturbines te plaatsen. Mocht het tot een project komen, dan is de nabijheid van windturbines tot de woonkern een belangrijk element in de planvorming. Er wordt bij een concreet planinitiatief uitgegaan van de geldende wettelijke regels en normen.
- De reden dat de transformatiezone zo breed is gekozen, tot aan de woonkern, heeft ermee te maken dat het gebied van de Rosmalense en Nulandse polder als geheel zal transformeren. Met de komst van windturbines verandert het gehele gebied en vragen we een gebiedsontwikkeling voor het gehele gebied. We beschouwen het daarom als één groot gebied.
- De drie gebieden kennen weliswaar bepaalde kwaliteiten zoals openheid en het weidevogelgebied, maar in alle drie de gevallen zijn de gebieden als geheel niet van dusdanige hoge kwaliteit dat dit dient te worden gevrijwaard. De huidige kernkwaliteiten van het landschap moeten wel als uitgangspunten worden meegenomen in de nadere uitwerking.
 - Bij deze drie gebieden blijft de hinder voor omwonenden van de opwek van grootschalige windenergie relatief gezien beperkt, doordat afstand kan worden gehouden tot de woongebieden en in de gebieden zelf weinig mensen wonen. Hierbij wordt opgemerkt dat niettemin naar verwachting wel hinder voor omwonenden zal ontstaan.
- Er is daarom gekozen om de opgave, het realiseren van duurzame energie, leidend te laten zijn voor de gebiedskeuze. Daarom kiest de gemeente 's-Hertogenbosch nadrukkelijk voor de Rosmalense en Nulandse Polder, omdat deze polder als het grootste open gebied verreweg het beste potentieel heeft voor de energieproductie. Maar ook kan hier de verbinding worden gemaakt met duurzame energieopwekking in de Lithse en Geffense polder in gemeente Oss. Daarnaast is deze polder het meest geschikt voor de opgave van het maken van een integraal plan.
- Er zijn nl. geen andere (grote) uitleggebieden beschikbaar in de gemeente Den Bosch die op kortere én langere termijn snel kunnen voorzien in deze behoefte naar betaalbare woningen.

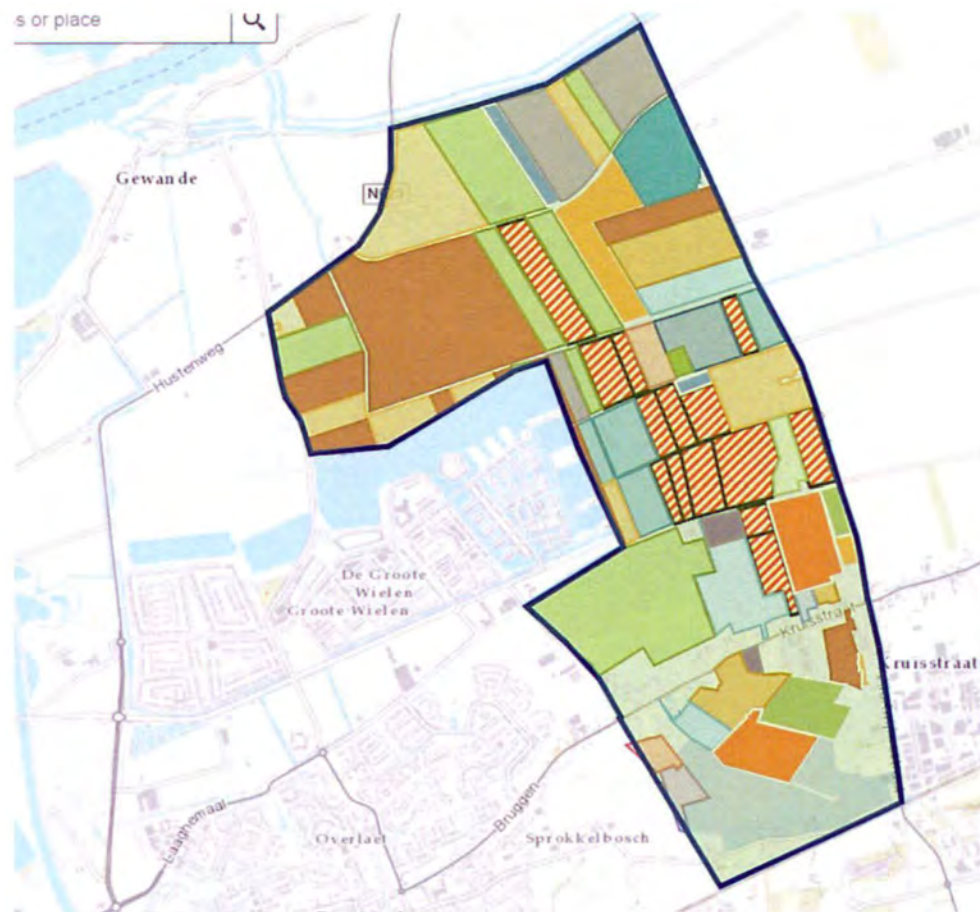
Visie Energielandschap: kaart transformeren

**kaart transformeren**

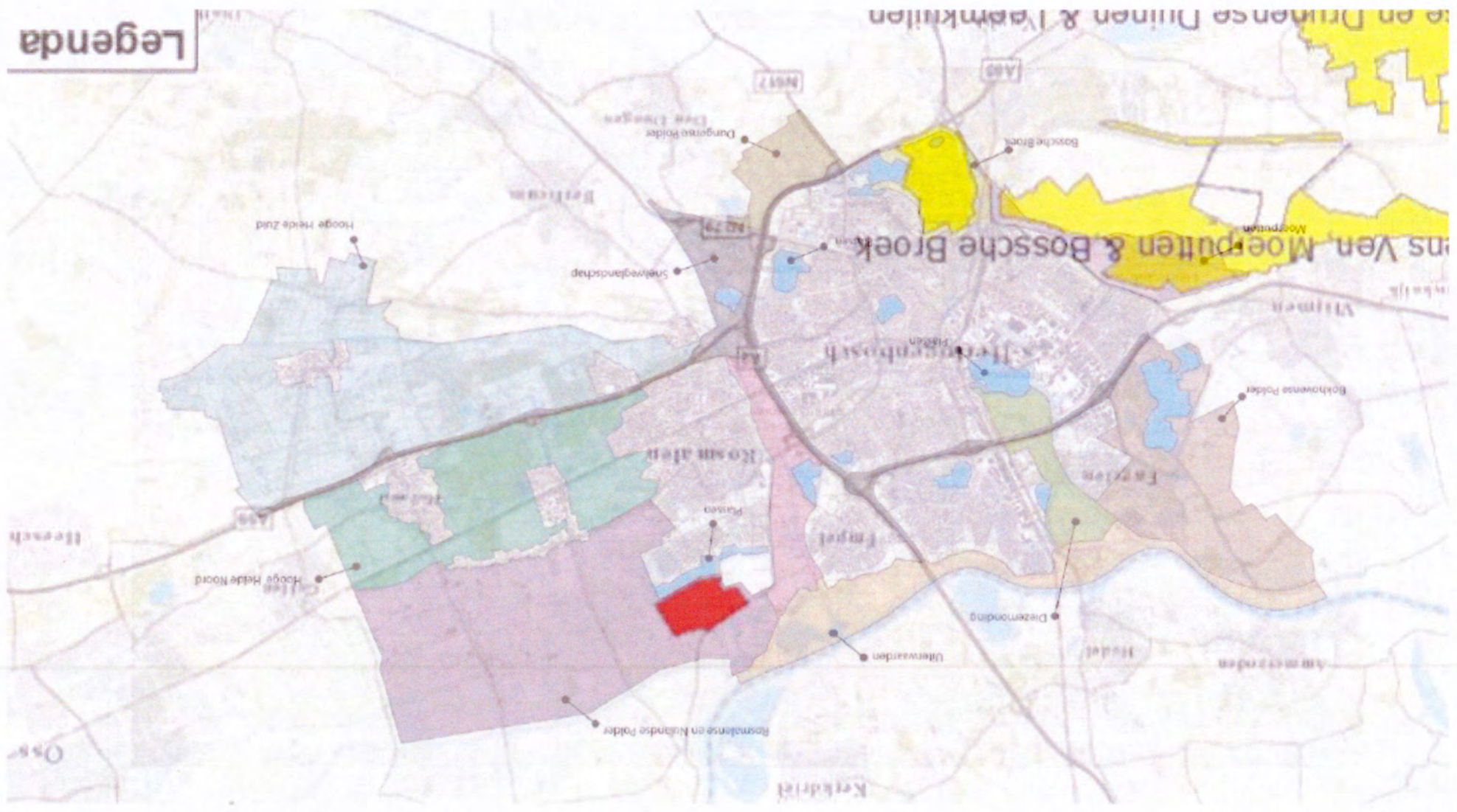
Woonvisie: Rosmalen Noord vs
Visie Energielandschap: kaart transformeren



kaart transformeren



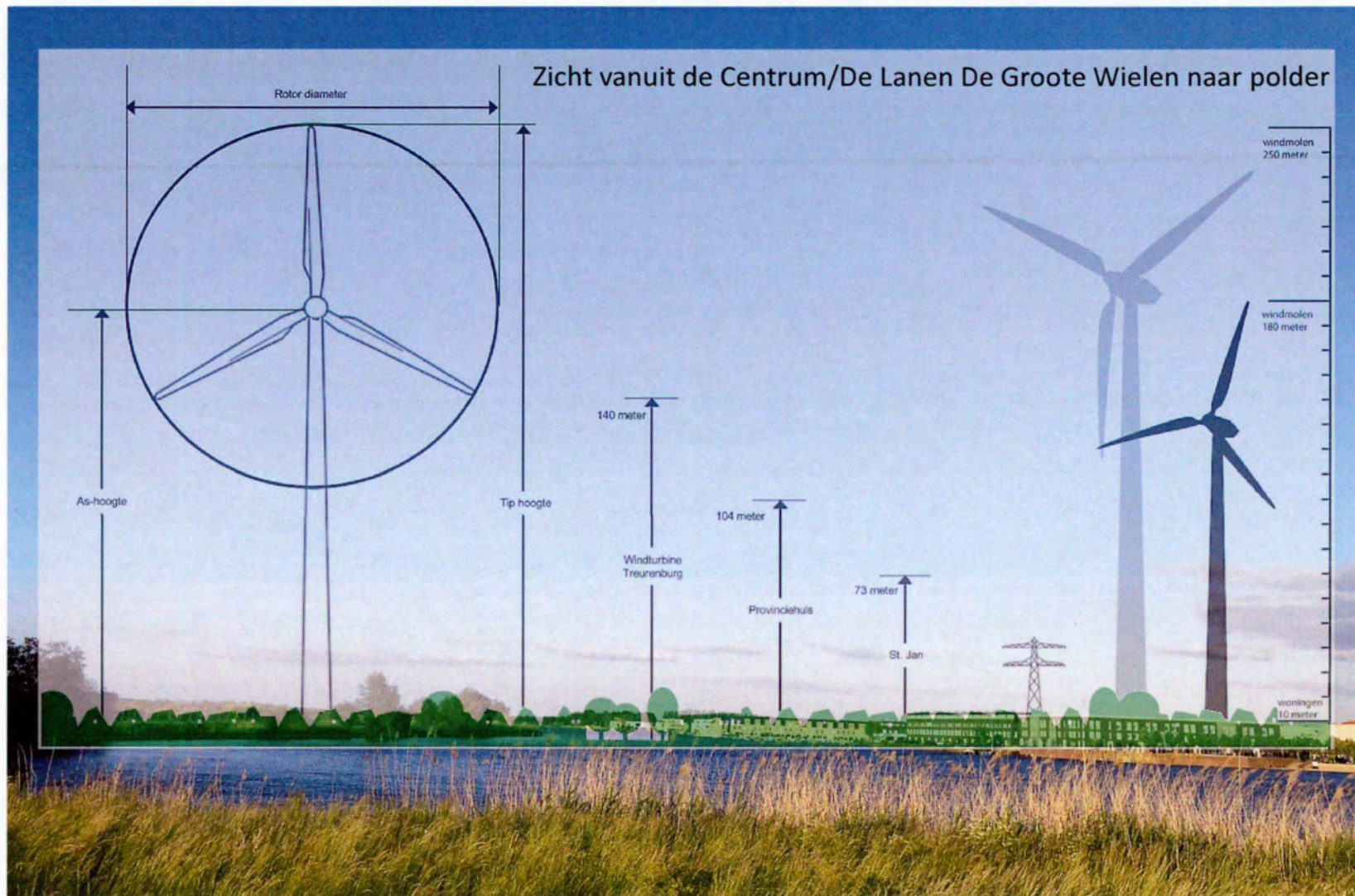
- Totale gebied ca 400 ha
8.000- 12.000 woningen
- Brabant Wonen-AM
ca 1400-2100 woningen



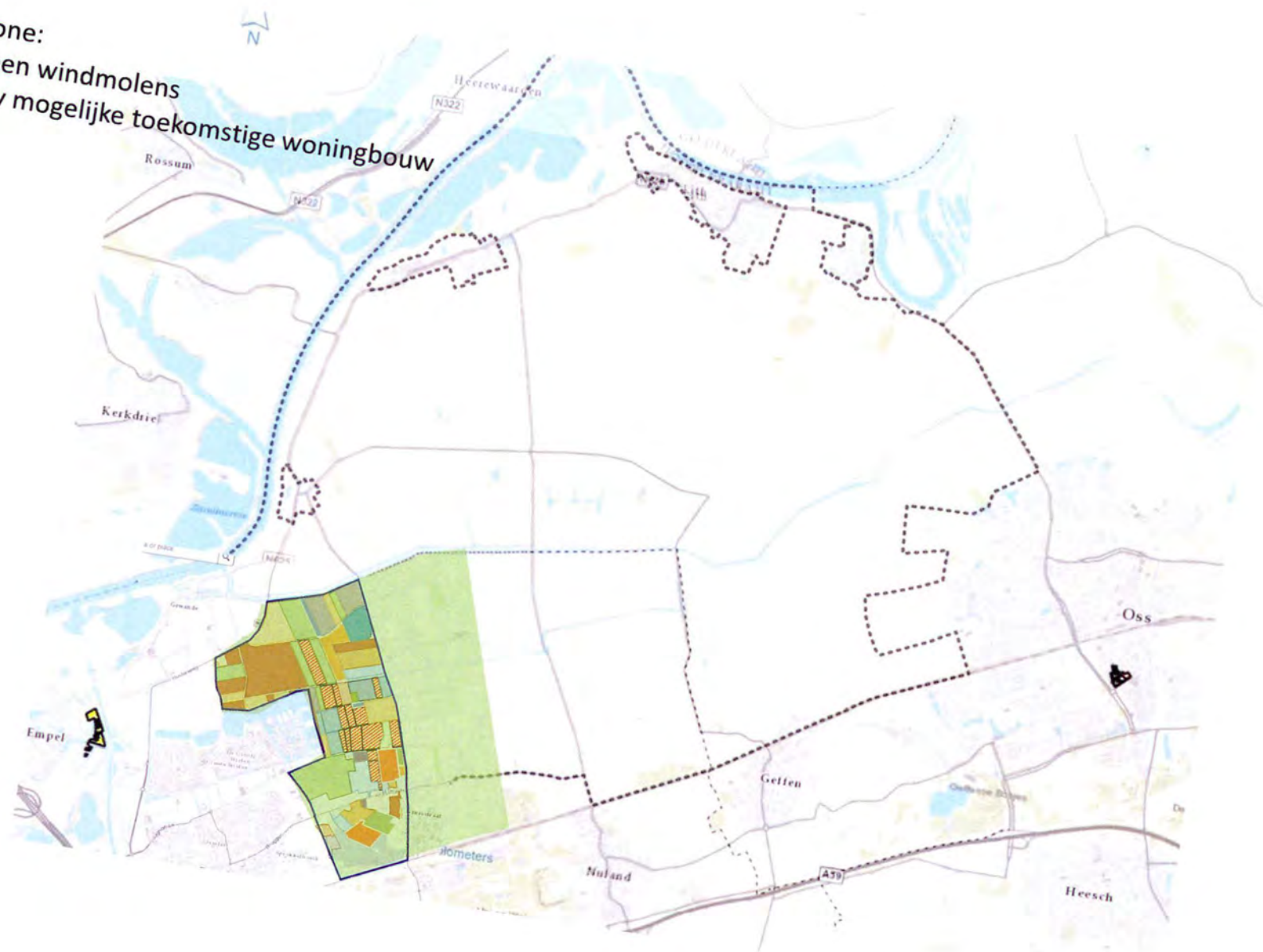
Legenda

Zicht vanuit de Centrum/De Lanen De Groote Wielen naar polder





Zone:
geen windmolens
tbv mogelijke toekomstige woningbouw



Bijlage 6

Betreft: Raadsvoorstel Duurzame polder

Inspreker: Marcel Janssen AM

https://www.s-hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Actueel/Projecten/duurzamepolder/docs_10_juli/20200316_Eiendrapport_Verkenning_Duurzame_Polder_zonder_bijlagen.pdf

Geachte raadsleden en voorzitter,

Hartelijk dank, dat ik gebruik mag maken van de gelegenheid om in te spreken. Mijn naam is Marcel Janssen, werkzaam bij gebiedsontwikkelaar AM. Ik spreek niet alleen in namens AM maar ook namens de woningcorporatie Brabant Wonen, BPD en Hoedemakers uit Rosmalen. 18 mei jl heb ik ook ingesproken namens AM en BrabantWonen in de commissievergadering Visie Energielandschap. **DIA 0**

Om te beginnen wil ik hierbij benadrukken dat wij niet tegen een duurzame polder en tegen duurzame energie productie zijn. Wij maken van deze gelegenheid gebruik om de gemeente nogmaals te verzoeken de rapportage Verkenning Duurzame Polder zodanig aan te passen dat de realisatie van duurzame en aantrekkelijke woningbouw aan de westzijde van de Grintweg in Rosmalen op een goede manier mogelijk is. Woningbouw waarbij de duurzaamheidsdoelstellingen uit de verkenning Duurzame polder worden ingevuld zonder windturbines in de nabijheid.

Ik zal dit toelichten:

De Woningbouwopgave

- De gemeente 's-Hertogenbosch heeft in de Woonvisie de ambitie opgenomen om maar liefst 10.000 woningen gebouwd te krijgen in de periode 2020 tot 2030, dat is een enorme opgave maar op papier wellicht haalbaar.
- Maar hoe ontwikkelt de gemeente Den Bosch zich demografisch na 2030 en hoe zit het dan met de woningbouwopgave voor de periode 2030 tot 2050?
- De cijfers van de Provincie laten zien dat de gemeente Den Bosch ook jaarlijks blijft groeien **DIA 1**
- De aantal personen per huishoudens laten een dalende trend zien. Dit betekent dat de woonbezetting daalt (ook wel huishoudverduunning genoemd)
- De groei van de aantal benodigde woningen neemt daardoor relatief sterk(er) toe en daarmee ook de vraag naar woningen **DIA 2**
- De gemeente geeft aan de woningbehoefte voor een groot deel binnenstedelijk te willen invullen.
- Wij zien de potentie van binnenstedelijk bouwen en zijn daarin ook allen actief.
- Binnenstedelijk bouwen biedt echter niet alleen de oplossing om te voorzien in de grote vraag naar woningen vanwege:
 - complexiteit;
 - laag tempo (gemiddeld 10 jaar doorlooptijd);

- hogere kosten;
- het beperkte aanbod van grote locaties.
- De ervaringen overal in het land leert dat binnenstedelijke ontwikkelingen zeer moeizaam van de grond komen, lange procedures en bezwaren.
- Helaas is Den Bosch daar geen uitzondering op,
- voorbeelden van langdurige binnenstedelijk ontwikkelingen in Den Bosch zijn: Brabant Bad, GZG, Tramkade, EKP, Paleiskwartier maar ook bijvoorbeeld Annapark.
- Door de wens om de woonbehoefte in te vullen met binnenstedelijke ontwikkelingen, is het risico aannemelijk dat – gelet op voormelde ervaringen – er de komende jaren tekorten in de woningbouwproductie ontstaan.
- Daarbij komt ook nog eens de impact van de corona: forse stijging vraag naar woningen met tuin en werkplek. Door verdichting in binnenstad wordt privé tuinen een zeer lastige opgave.

Percelen Rosmalense polder

- Woningcorporatie Brabant Wonen, AM, BPD en Hoedemakers zijn eigenaar van ca 110 ha percelen in de Rosmalense Polder, deze gronden zijn in het verleden verworven met het doel daar woningen te ontwikkelen. Daarnaast hebben andere (markt)partijen bezit op deze locatie die kunnen aanhaken.
- Het gebied was door de Provincie in het verleden aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en sluit logisch aan als toekomstige woonlocatie op het groeigebied de Groote Wielen.
- In potentie spreken we over totaal 230 ha in dit gebied van gemiddeld ca 6.900 woningen **DIA 3**
- Het betreft maar een klein deel van deze Rosmalense en Nulandse polder is dus ook een kans voor duurzame woningbouw.
- Het is een van de weinige locaties binnen de gemeente waar nog woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.
- Helemaal, nu woningbouw aan de zuidwestzijde van Den Bosch wordt belemmerd door Natura 2000-gebieden.
- Het is ook een maatschappelijk taak van de corporaties en marktpartijen om op te komen voor deze potentiële woningbouwproductie.
- Wij pleiten ervoor de mogelijkheid voor duurzame en aantrekkelijke woningbouw op deze locatie open te houden en hier in de Visie Duurzame Polder rekening mee te houden, bijvoorbeeld door extra afstand houden tussen windturbines en deze potentiële woningbouwlocatie (tenminste 1.000 meter) zoals in bijlage 2 raadsvoorstel. **DIA 4**
- De locatie en dichtheid van de beoogde windturbines, zullen een aanzienlijke beperking betekenen voor de mogelijkheden en aantrekkelijkheid van woningbouw in dit gedeelte van de Rosmalense Polder.

Duurzame energieleverende woonwijk

- Brabant Wonen, BPD, Hoedemakers en AM hebben een duurzame ENERGIELEVERENDE en daarmee zelfvoorzienende woonwijk voor ogen. **DIA 5**
- Met deze woonwijk kunnen de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Visie Duurzame Polder worden ingevuld zonder de realisatie van windturbines in de nabijheid. Bijna niemand wil een windmolen

in zijn achtertuin. Plaats de zonnepanelen zo veel mogelijk op de daken. Aan de randen van de woonbebouwing kunnen eventueel zonnevelden worden aangelegd.

- Deze percelen van partijen bieden bovendien de mogelijkheid én de zekerheid om op korte en langere termijn woningen te kunnen bouwen zonder de risico's en belemmeringen die altijd gepaard gaan met binnenstedelijke ontwikkelingen. Hiermee kan een groot deel van de woonbehoefte van de gemeente worden ingevuld.
- De locatie van deze percelen vormen daarnaast een logische aansluiting op de huidige woningbouwontwikkelingen van de Groote Wielen.

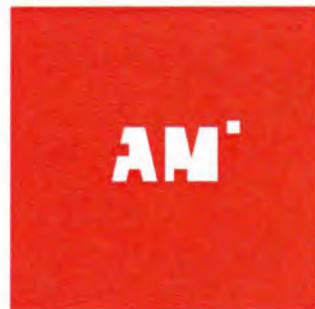
Samenvattend: DIA 6

- Binnenstedelijke woningbouw: risicovol, complex, kostbaar en laag tempo.
 - Invulling woningbehoefte aan rand van de Groote Wielen biedt meer zekerheid, sneller en goedkoper.
 - De locatie en dichtheid van de windturbines zoals beschreven in het rapport Duurzame Polder beperken de mogelijkheden en – zeker zo belangrijk – de aantrekkelijkheid van wonen op deze locatie.
 - Brabant Wonen, BPD, Hoedemakers en AM hebben als doelstelling om hier de duurzaamste wijk van Nederland te realiseren.
 - Met een dergelijke woonwijk kunnen de doelstellingen van de Visie Duurzame Polder worden ingevuld zónder windturbines in nabijheid.
 - Hiermee kan dan tegelijkertijd de woonbehoefte en de duurzaamheidsdoelstellingen worden ingevuld!
-
- Tot slot, wij zijn niet tegen windturbines maar gelet op hetgeen ik heb toegelicht, doen Brabant Wonen, BPD, Hoedemakers en AM een dringend beroep op de gemeente, om de gronden van partijen (ten westen van de Grintweg) vrij te houden van windturbines en om het rapport Duurzame Polder /raadvoorstel hierop aan te passen (met inachtnahme van een minimale afstanden uit het raadsvoorstel van 1.000 m tot deze potentiële woningbouw) DIA 7
 - We gaan graag gezamenlijk op zoek naar goede oplossingen die zowel de duurzaamheidsbelangen als de woonbelangen dienen!
 - Duizenden nieuwe woningen, windmolens, zonneweides ze kosten allemaal veel ruimte. Ruimte die er eigenlijk niet is, want nu al wordt elk stukje van Den Bosch wordt gebruikt. Er moeten dus keuzes worden gemaakt. Voor de korte en lange termijn. DIA 8

Dank voor uw aandacht.

mede namens: BrabantWonen, BPD en Hoedemakers

🏠 **Gedurfde duurzaamheid** Alles wat we eenmaal gebruiken verdient een tweede leven • Bajes Kwartier • Haarzicht • CROSSOVER
 • Merwede 🌳 **Healthy Urban Living & Working** Levenslang mag van ons best langer duren • Bajes Kwartier • World Trade Center
 Utrecht • Landgoed Wickevoort • The Student Hotel 🏠 **Inclusieve stad** Plekken waar mensen zich verbonden mee voelen • B'Mine@
 Overhoeks • Tuinhof • Newport Nesselande Kopenhagen • Summertime 🌟 **Stad- en gebiedmaker** • Stad maken is meer dan stenen
 stapelen • De Zalmhaven • Schalkwijk • Hoog Dalem • Amstelkwartier 🤝 **Gelukkig leven** Waar we gelukkig van worden – en hoe •
 NPD Welkom Talent! • Merici • Nieuw Overbos • Cruquiuswerf • 🏠 **Gedurfde duurzaamheid** • Alles wat we eenmaal gebruiken
 verdient een tweede
 leven • Bajes Kwartier •
 Haarzicht • CROSSOVER •
 Merwede • 🌳 **Healthy
 Urban Living & Working**
 Levenslang mag van ons
 best langer duren • Bajes
 Kwartier • World Trade
 Center Utrecht • Landgoed
 Wickevoort • The Student Hotel 🏠 **Inclusieve stad**
 Plekken waar mensen zich verbonden mee voelen •
 B'Mine@Overhoeks • Tuinhof • Newport Nesselande
 Kopenhagen • Summertime 🌟 **Stad- en gebiedmaker** Stad maken is meer dan stenen stapelen • De Zalmhaven • Schalkwijk • Hoog
 Dalem • Amstelkwartier 🤝 **Gelukkig leven** Waar we gelukkig van worden – en hoe • NPD Welkom Talent! • Merici • Nieuw Overbos
 • Cruquiuswerf 🏠 **Gedurfde duurzaamheid** Alles wat we eenmaal gebruiken verdient een tweede leven • Bajes Kwartier • Haarzicht

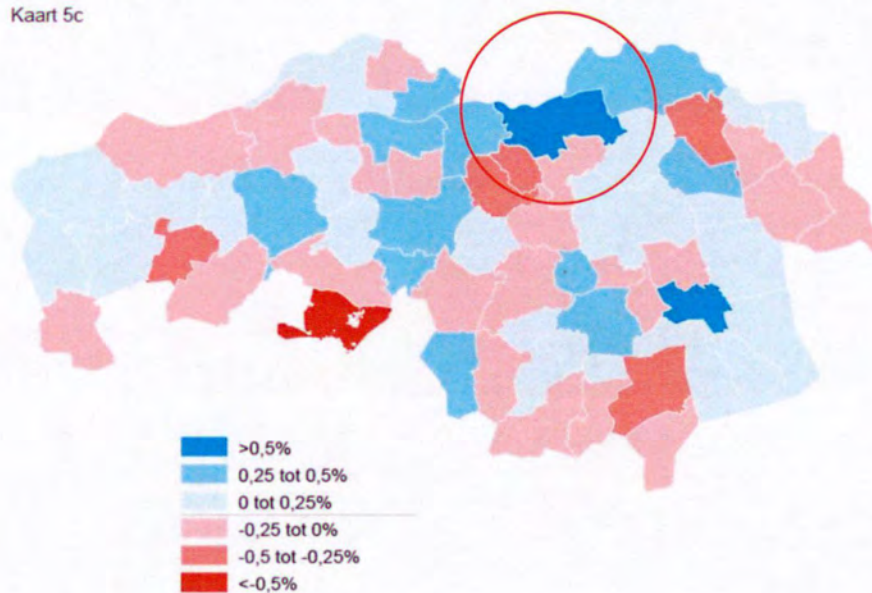


Marcel Janssen, AM

Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei (of krimp) in Brabantse gemeenten
2005-2050

2005 t/m 2014 2015 t/m 2024 2025 t/m 2034 2035 t/m 2049

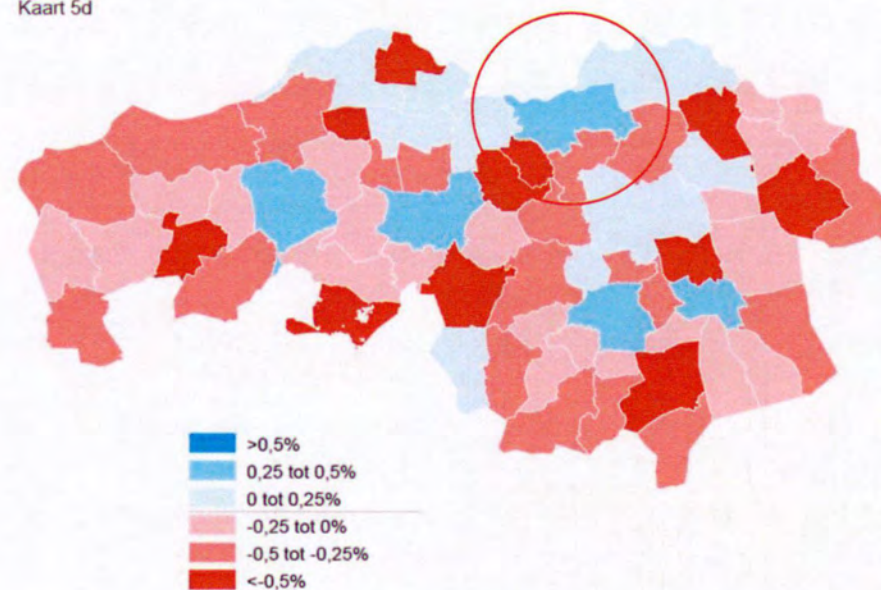
Kaart 5c



Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei (of krimp) in Brabantse gemeenten
2005-2050

2005 t/m 2014 2015 t/m 2024 2025 t/m 2034 2035 t/m 2049

Kaart 5d



Provincie Noord-Brabant

■ Periode

2020-2030

2030-2050

- Groei bevolking



Groeiende
bevolking



- Woonbezetting pers/huishouden



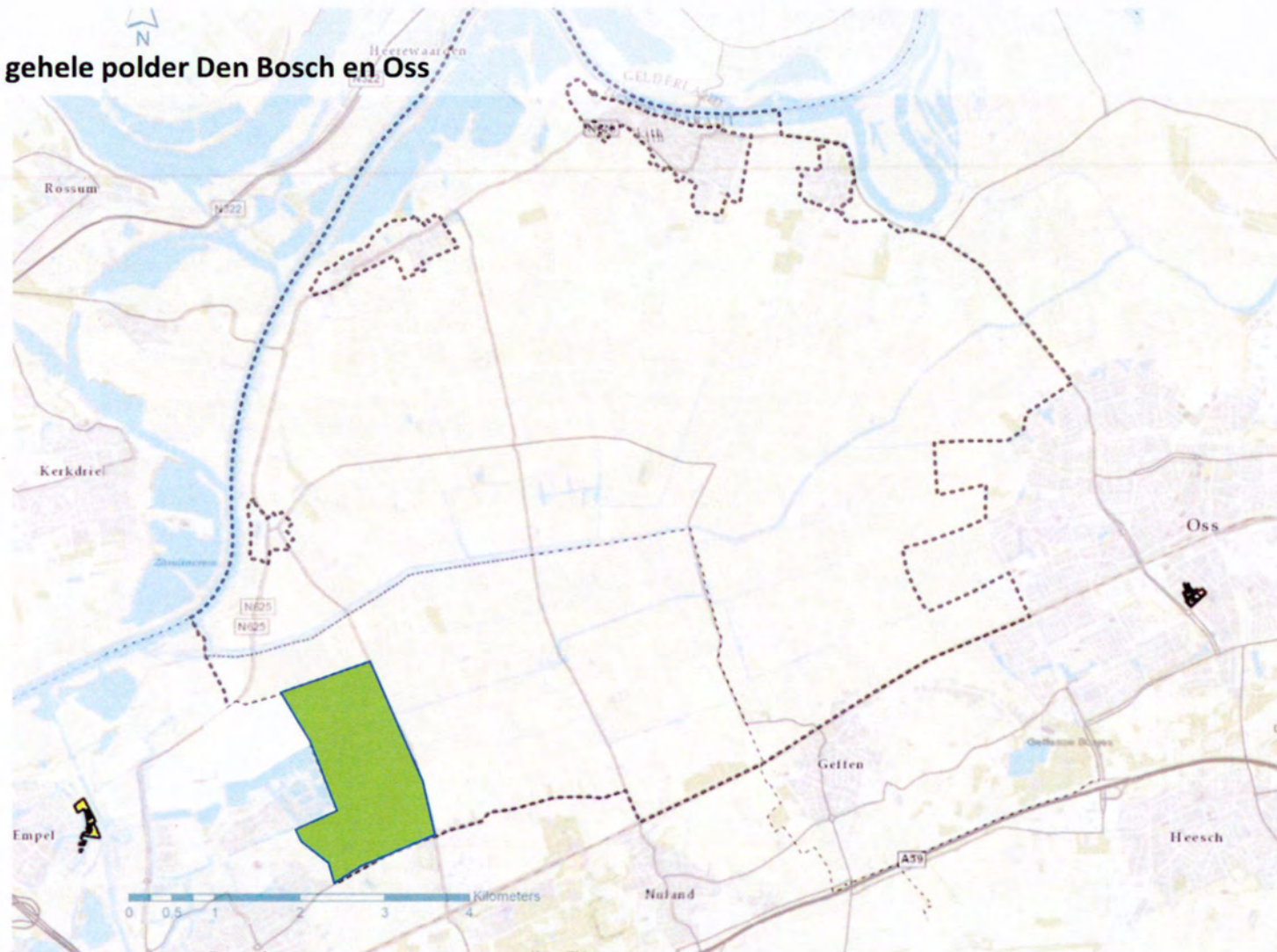
Groeiend aandeel
kleine huishoudens



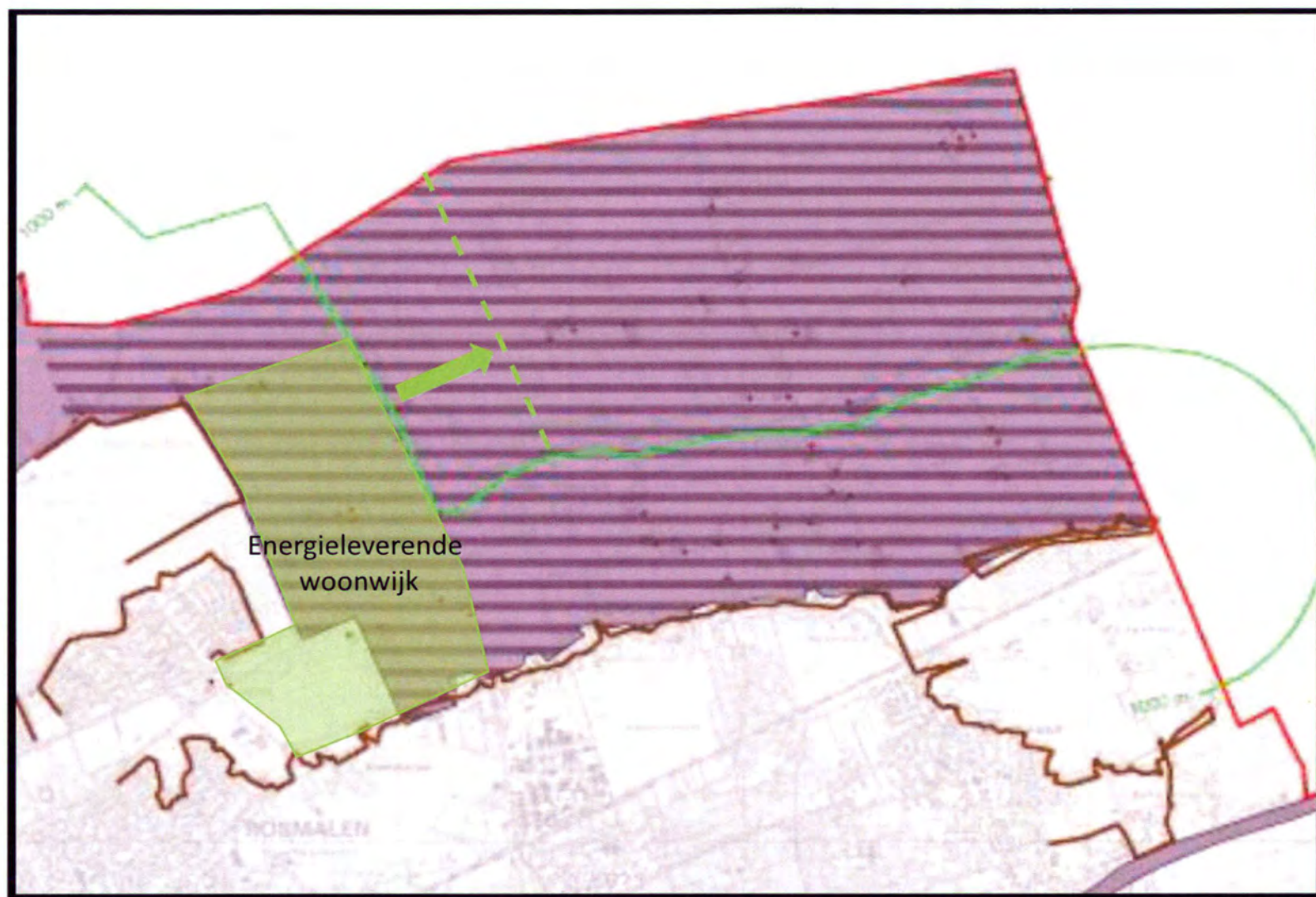
- Woningbouwbehoefte: neemt relatief sterker toe!

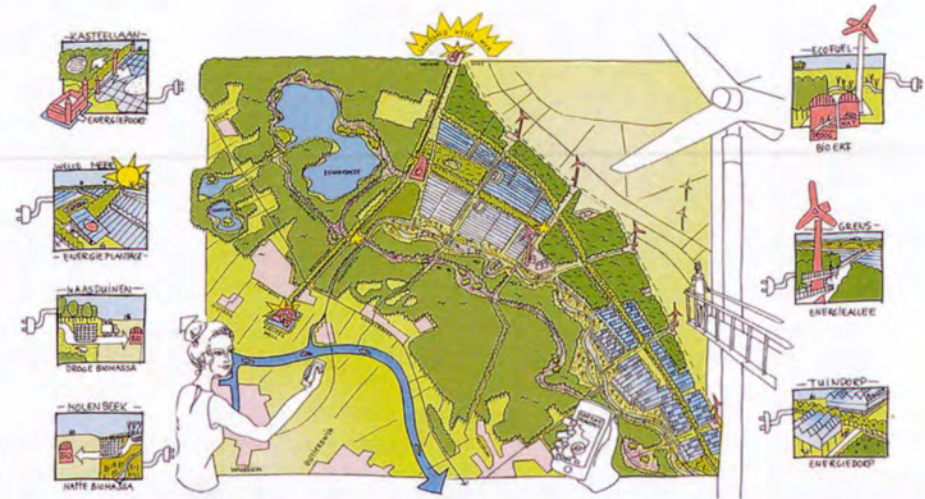


Locatie t.o.v. gehele polder Den Bosch en Oss
230 ha



Bijlage 2





Een duurzaamste energieleverende woonwijk in de duurzame polder van Rosmalen!

■ Samenvattend

- Binnenstedelijke woningbouw: kostbaar, complex, laag tempo.
- Polder biedt meer zekerheid, sneller en goedkoper.
- De huidige potentiële locatie van windturbines beperken wonen aan de rand van DGW.
- Doelstelling : duurzaamste wijk in de Duurzame Polder zonder windturbines in de directe nabijheid.
- De woonbehoefte en de duurzaamheidsdoelstellingen hier gezamenlijk invullen.



Figuur 4.1. Perspectief 'maximale energieopwekking' waarbij de groene en roze gebieden binnen de contouren (stippellijn) van het verkenningsgebied worden gevrijwaard van windmolens.

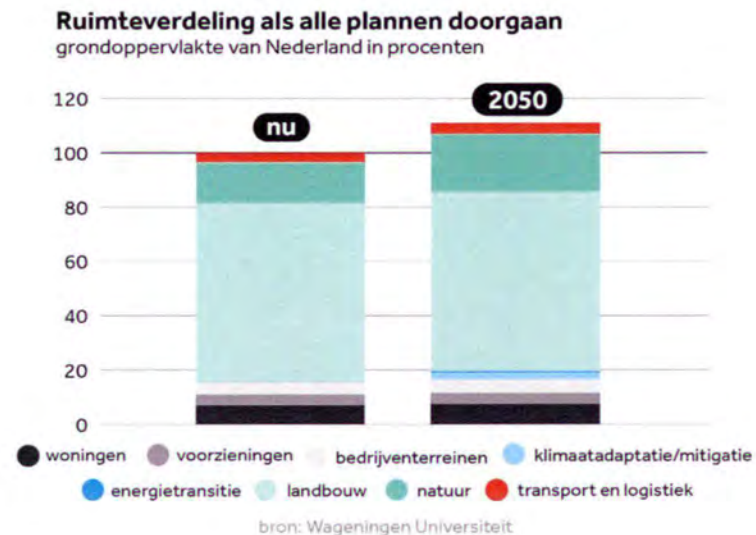


Figuur 4.2 Perspectief 'maximale energieopwekking' waarbij de groene (landbouw)gebieden worden voorzien van zonnevelden.

Zone geen windturbines t.b.v. toekomstige woningbouw

Ruimtetekort in Nederland: minister gaat weer meebeslissen

Bron: NOS d.d.12-09-2020



Ollongren: "Elke regio moet meer woningen bouwen. Doe dat dan op plekken die goed bereikbaar zijn en waar ook werk is. Bouw geen zonneweides, maar plaats zonnepanelen zo veel mogelijk op daken. Laten we windmolens zo veel mogelijk op zee bouwen."

Bijlage 7

Rijnenburg in Utrecht

Start bouw vanaf 2025



DELVA Landscape Architects / Urbanism

Inspiratiebeeld.





OMVANG PLANGEBIED

ca. **1.000** ha.

Netto plangebied ca. 850 ha.

VOORZIENINGEN IN HET GEBIED



Scholen



Winkelcentra



Gezondheids-
zorg



Sport,
recreatie
en natuur
(ca. 145 ha.)



Roeisport (duurzaam
gecombineerd met
waterberging: ca. 85 ha.)



PROGRAMMA

**25.000–
40.000**

woningen

(Afhankelijk van gewenste
dichtheden/woonmilieus).



ENERGIE

ca. **150** ha.

Tijdelijke energieopwekking
d.m.v. o.a. zonnevelden ca. 150 ha.
Start aanleg zonnevelden
(noordkant) vanaf 2024.

35% sociaal

25% middel-
dure huur

40% vrije sector



WERKPLEKKEN

ca. **35** ha.

ONTWIKKELENDE
PARTIJEN

AM, Amvest, Ballast-Nedam, BPD,
Bouwinvest, Bunnik Projekten,
Groenwest, Hoorne Vastgoed,
Latei, Mitros, Portaal, Slokker,
Synchroon en Timpaan. Samen
hebben partijen grip op ruim 70%
van het netto plangebied.



Tijdelijke energieopwekking
d.m.v. zonnevelden (ca. 150 ha.).

Slim wonen in Rijnenburg anno 22^e eeuw

Rijnenburg, de allernieuwste wijk van Utrecht, betekent slim wonen anno 22^e eeuw. Het gebied is vernoemd naar het voormalige Kasteel Rijnenburg en kent een roerige geschiedenis die terug gaat tot in de middeleeuwen. Tegenwoordig hoort het gebied bij de wijk Vleuten – De Meern. De belangrijkste dragers van deze nieuwe wijk zijn inclusiviteit en duurzaamheid, waar we tot in de kleinste details over na hebben gedacht. We ontwerpen een flexibel duurzaamheidsconcept, zodat we de komende jaren altijd de nieuwste state-of-the-art technieken kunnen toepassen. En we zorgen voor fijne



Rijnenburg biedt betaalbaar
wonen en werken.

plekken waar buren elkaar spontaan en makkelijk ontmoeten. Zo creëren we positieve sociale energie die een happy vibe geeft aan Rijnenburg en ervoor zorgt dat bewoners zich welkom en thuis voelen.

Sport en recreatie

Omgeven door natuur en water, wandelen of fietsen bewoners vanuit

deze groene wijk zo het omringende landschap in of gaan ze richting een van de sportvelden of recreatiegebieden. Bijzonder aan het sportaanbod in Rijnenburg is de spiksplinternieuwe roei-accommodatie. Tevens onderdeel van de waterberging. Niet alleen vinden bewoners hier dus ruimschoots mogelijkheden voor sport en recreatie, maar ook voor ►►

‘In Rijenburg zorgen we voor fijne plekken waar buren elkaar spontaan en makkelijk ontmoeten’



Duurzaamheid is een van de belangrijkste pijlers van Rijnenburg.

dagelijkse boodschappen, funshoppen, gezondheidszorg en onderwijs kunnen ze hier perfect terecht. Wonen, sporten, recreëren en gewoon lekker buiten leven komen hier samen.

Auto te gast

De lightrail, het Hoogwaardige Openbaar Vervoernetwerk (HOV) en de snelfietsverbinding(en) zorgen ervoor dat bewoners altijd super bereikbaar en connected zijn met Utrecht en zo met de rest van Nederland. De auto is te gast dus het is hier heerlijk wandelen en fietsen. De beperkte aanwezigheid van verharding zorgt voor een groen en ontspannen straatbeeld.

Context

In Utrecht bestaat een enorme behoefte aan (betaalbare) woningen door de exceptionele druk op de woningmarkt. Eind jaren negentig is Rijnenburg aangewezen als woonlocatie om de toekomstige woningbehoefte vanuit de regio Utrecht gedeeltelijk op te vangen. Tevens is een schaa sprong op het gebied van mobiliteit gewenst. Tel daarbij de noodzakelijke energietransformatie naar niet fossiele en herwinbare energie op en dan is het plaatje compleet. Om in deze wensen en behoeften te voorzien, gaan wij Rijnenburg een stevige impuls geven.

Rijnenburg biedt ruimte aan ...

Rijnenburg wordt een mix van ontspannen groen-stedelijke en centrum-stedelijk woonmilieus. Hiermee kan Rijnenburg voor de komende 20–30 jaar voorzien in een grote variatie aan woningen in zeer gevarieerde woonmilieus. We kunnen hier ca. 25.000–40.000 woningen realiseren, afgestemd op de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag. Daarnaast biedt Rijnenburg ruimte aan nieuwe werklocaties (35 ha.) en aan de behoefte aan plekken voor recreatie, sport en natuur. Tegelijkertijd biedt Rijnenburg ruimte aan een tijdelijk energie-landschap voor Utrecht om in de energiebehoefte van 60.000–80.000 huishoudens te voorzien.

Belangrijkste speerpunten

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de belangrijkste pijlers van Rijnenburg. Geen dak blijft onbenut voor het opwekken van energie én voor het opvangen en bergen van water, gevels dragen bij aan klimaatadaptie en overal gebruiken we duurzame en herwinbare materialen. Niet alleen is Rijnenburg volledig energieneutraal, maar met de realisatie van deze wijk kunnen we tevens een belangrijke bijdrage leveren aan de permanente energiebehoefte elders in de regio.



Ruimte voor recreatie, sport en natuur.

Naar een inclusief Rijnenburg

De samenleving verandert: jongeren gaan later op zichzelf wonen, 40 tot 50% van de bevolking is alleenstaand, mensen worden ouder en er komen steeds meer eenoudergezinnen bij. Cultureel gezien verandert en groeit de bevolking ook in samenstelling. Door internationale migratie vestigen diverse nationaliteiten zich in ons land. Zij brengen nieuwe woonwensen met zich mee. ►►

‘Rijnenburg is een ontwikkeling die op alle vlakken voor de troepen uit wil lopen’

Tel daar nog eens bij op dat mensen steeds meer voor hun eigen oudedag moeten zorgen. Deze ontwikkelingen spelen in op het belang van de inclusieve samenleving.

Bovenstaande vraagt om nieuwe woonconcepten, waarin gemeenschapszin, community en nabuurschap steeds belangrijker worden. En dit vraagt ook om flexibele en betaalbare woonvormen voor verschillende doelgroepen. In Rijnenburg komt dan ook een grote diversiteit aan woningtypes, die een even zo grote variëteit aan bewoners met zich meebrengt die hier allen een fijne woon- en leefplek vinden.

Mobiliteit

Om in de mobiliteitsbehoefte van de bewoners van Rijnenburg te voorzien, nemen we Mobility as a Service (MaaS) als uitgangspunt, gaat openbaar vervoer boven automobiliteit en streven we naar een lage parkeernorm ($\leq 0,5$). Slimme systemen voor deelmobiliteit geven bewoners de vrijheid om op elk gewenst moment over een (elektrisch) vervoersmiddel te beschikken. De (elektrische) deelauto's, -scooters en -fietsen staan in mobiliteitshubs op goed bereikbare plekken in de wijk in middelgrote parkeervoor-

zieningen (uit het zicht). De lightrail, het HOV en de snelfietspaden zorgen voor een top ontsluiting van Rijnenburg met Nieuwegein, IJsselstein, Leidsche Rijn én het centrum van Utrecht. Door dit tegelijkertijd met de komst van de eerste bewoners aan te leggen en door woningen te ontwikkelen die het (deels) thuiswerken maximaal faciliteren, kunnen we het autogebruik minimaliseren.

Rijnenburg is dé slimste wijk van de 22ste eeuw

Rijnenburg is een ontwikkeling die voor de troepen uit wil lopen. Met betrekking tot alle aspecten: maatschappelijke dynamiek, technologische ontwikkelingen, de aanpak van het klimaat en in het bijzonder de waterhuishouding, de energiebehoefte, de mobiliteit en de woonwensen en -behoeften vanuit de regio Utrecht. Hét vertrekpunt is om van Rijnenburg 'Dé slimste wijk van de 22^e eeuw' te maken. De kwaliteit van een inclusieve, aantrekkelijke en gezonde leef-, werk- en woonplek met een klimaatbestendige toekomst is leidend.

Uitdaging(en)

Rijnenburg is al ruim 20 jaar onderdeel van onderzoek, visies en besluitvorming. Er is een grote hoeveelheid

onderzoeksmateriaal beschikbaar met betrekking tot de aanwezige archeologie, de waterhuishouding in de polder en de woningbehoefte in samenhang met de gewenste mobiliteit geïntegreerd met een tijdelijk energielandschap. Wij kunnen én willen hier gezamenlijk op een verantwoorde, duurzame en inclusieve manier invulling aan geven.

De grootste uitdaging zit in een zorgvuldige planning/afstemming en in het bijzonder de besluitvorming. Zodat we 'just in time' de ambities kunnen waarmaken om 'de slimste wijk van de 22^e eeuw' te worden. Omdat de gronden in de polder Rijnenburg voor meer dan 90% al zijn aangekocht voor woningbouw kunnen we snel tot actie overgaan. Inmiddels is men zich bewust van de noodzaak tot het bouwen van woningen in Rijnenburg. Ook over het tempo waarin dat moet gebeuren is men gelijk gestemd, namelijk nu starten waar het kan. Dit kan in de vorm van tijdelijke woningbouw en in deelgebieden waar de omstandigheden het mogelijk maken om binnen drie jaar al te starten. Samen kunnen wij deze opgave aan. ■

Rosmalen Oost

Start bouw vanaf 2027



**OMVANG PLANGEBIED****ca. 250 ha.**

Ca. 250 ha. voor woningen.
20 woningen/ha.

**VOORZIENINGEN IN HET GEBIED**

Voorzieningen en
werkgelegenheid : n.t.b.

**PROGRAMMA****ca. 5.000**

woningen

**DOELGROEPEN**

Starters, gezinnen, start up seniors.
Één en twee persoonshuishoudens.

**INVESTERING DOOR
DE OVERHEID**

Regionale landschapsontwikkeling
nodig met het watersysteem
'Beerse Overlaat', als drager.

**ONTWIKKELENDE
PARTIJEN**

AM/Brabant Wonen (ca. 55 ha.), BPD
(ca. 20 ha.), Hoedemakers (ca. 20 ha.),
Amvest/ING (ca. 105 ha.), Overige
(ca. 50 ha.). Totaal ca. 250 ha. Samen
hebben partijen grip op 100% van het
plangebied.



Wonen in combinatie met recreëren op het water.

Een avontuurlijk landschap in Rosmalen Oost

Rosmalen Oost: ontspannen wonen aan de rand van de polder met ruimte, rust, recreatie en natuur. Gelegen net onder de Maas en vlakbij de supergezellige stad Den Bosch. De centrale plas De Groote Wielen zetten we door in het gebied. Zo creëren we hier prachtige woningen direct in of aan het water. Bewoners wonen hier in harmonie met het landschap.

Een overstromingsgebied

De polder tussen Den Bosch en Oss is van oudsher een overstromingsgebied van de Maas (De Beerse Overlaat).



Ontspannen wonen aan de rand van de polder.

Door de herintroductie van de Beerse Overlaat wordt Rosmalen Oost een waterrijk, dynamisch en avontuurlijk landschap waarbij het water meer en minder aanwezig is op verschillende momenten en waar bewoners het water optimaal beleven. Daarnaast draagt het herintroduceren van de Beerse Overlaat ook bij aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

Dorps en landschappelijk wonen

Natuur blijft leidend gedurende de hele ontwikkeling. In de verschillende buurten komt een diversiteit aan woningen: variatie in types, architectuur en uitstraling. Alle woningen worden zelfvoorzienend. We combineren wonen met recreëren in de natuur én op/aan het water. Hier wandelen bewoners rustig langs het water, kanoën ze ►►

**‘In Rosmalen
Oost blijft de
natuur leidend
gedurende
de hele
ontwikkeling’**



Referentiebeeld Eilanden van Hain, Krommenie.

Een uniek waterrijk landschap dat bewoners met elkaar delen en waar ze samen verantwoordelijk voor willen zijn.

gezellig met de burens of picknicken ze heerlijk met het gezin in de zon.

Samen verantwoordelijk

Rosmalen Oost is voor gezinnen, doorstromers, starters, start up seniors, één- en tweepersoonshuishoudens die heerlijk ontspannen willen wonen in het groen en aan het water. Een uniek waterrijk landschap dat bewoners met elkaar delen en waar ze samen verantwoordelijk voor willen zijn. Gezamenlijke moestuinen en gedeelde openbare ruimte zorgt voor een intiem gevoel van nabuurschap. De bewoners kijken naar elkaar om en creëren samen eigenaarschap over de plek.

Context

Duurzame woningbouwopgave in huidige woningcrisis

In de Woonvisie van Den Bosch staat dat er maar liefst 10.000 woningen bijgebouwd moeten worden tussen 2020 en 2030. Dit is een enorme opgave. Ook na 2030 zal dit een grote uitdaging blijven. De gemeente blijft (demografisch) groeien in de periode 2030 tot 2050, wat de woningbouwopgave alleen maar verder onder druk zet. Met Rosmalen Oost kunnen we deels voorzien in de behoefte aan woningen.

Betaalbare woningen

Daarnaast blijven de één- en tweepersoonshuishoudens en het aantal start up seniors en ouderen fors groeien en daarmee ook de vraag naar huurwoningen (sociaal en middenhuur) én betaalbare koopwoningen. Het aantal personen per huishouden daalt sterk, zodat ook de woonbezetting daalt. De woningbehoefte neemt daardoor nog sterker toe en daarmee ook de vraag naar (betaalbare) woningen.

Energie landschap

De gemeente Den Bosch en de provincie heeft de Rosmalense en Nulandse polder aangewezen als Duurzame Polder voor wind- en zonne-energie om aan de energieopgave van de regio Noord Oost Brabant (RES) te voldoen. De toekomstige woningbouwontwikkeling in Rosmalen Oost kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Belangrijkste speerpunten

Verweven stad en (water)landschap

De ontwikkeling is niet alleen van belang voor de woningvraag vanuit de regio's Den Bosch en Oss, maar wij zien ook kans om in dit gebied stad en (water)landschap te verweven: ►►



Rosmalen Oost wordt o.a. voor tweepersoonshuishoudens.

‘We gaan de natuur en de ecologische waarden van het landschap versterken’

de locatie sluit naadloos aan op De Groote Wielen en verlengt de waterplas met het nieuw te ontwikkelen gebied.

Toekomstbestendig landschap

De herintroductie van de Beerse Overlaat geeft ruimte aan de rivier de Maas. Het watersysteem als drager van het landschap én de potentiële ontwikkeling zorgt voor een toekomst- en klimaatbestendig (energie)landschap.

Innovatie energietransitie

Daarnaast zien wij veel kansen voor de realisatie van een energielandschap. De initiatieven met betrekking tot windenergie en zonnevelden in de Duurzame Polder kunnen wij goed combineren met natuurontwikkeling en energieleverende woonwijken. Door bijvoorbeeld energie uit: aquathermie (water en stroming), bodemenergie, zonnevelden en zonnepanelen op daken. En duurzame opslag van energie door bijvoorbeeld waterstof. Op deze manier wordt Rosmalen Oost onderdeel van een groter energielandschap.

Natuur

We versterken de natuur en de ecologische waarden van het landschap door de ontwikkeling te combineren met de realisatie van waterrijke natuur- en weidevogelgebieden. Ook is het combineren van de agrarische functie met natuur, recreatie en energie een kans. Daarnaast worden door het stikstofbeleid grootschalige agrarische bedrijven in de polder gestimuleerd te stoppen door een uitkoopregeling.

Uitdaging(en)

Windturbines

In de Visie Energielandschap en Duurzame Polder gaan de gemeente en provincie niet of nauwelijks in op de grote negatieve effecten van windturbines op de woonkwaliteit van bewoners (zoals minimale afstanden tot de woonkernen, geluidsoverlast, gezondheidsrisico, slagschaduw, veiligheid en vogelsterfte). De potentiële woningbouwlocatie Rosmalen Oost dreigt door de beoogde locaties van windturbines verloren te gaan. Een mogelijke oplossing is om woningbouw en het energievraagstuk te integreren (zie bij Speerpunten de alinea ‘Innovatie energietransitie’) en bijvoorbeeld grote afstand te houden tussen de windturbines en Rosmalen Oost.

Ontsluitingsweg

De huidige ontsluitingsweg in het gebied moet verbeterd worden om de locatie goed bereikbaar te maken. ■

Duurzaamheid is een belangrijke pijler.



Bijlage 8



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

datum

11 april 2012

uw schrijven

Kennisgeving terinzagelegging bestemmings-
plan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'

ons schrijven

onderwerp

Inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenge-
bied Noord en Kloosterstraat' van de gemeente 's-Hertogenbosch

Bijlagen 1x gebiedskaart

Geacht College,

Met ingang van 5 maart 2012 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' ter inzage gelegd tot en met 16 april a.s. Gedurende deze termijn wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om een zienswijze naar aanleiding van dit voorontwerp aan u kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maken wij, BrabantWonen en AM in onze hoedanigheid als directie van Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer, gaarne gebruik. Daarbij verzoeken wij u om deze inspraakreactie te beschouwen als tevens gericht op het concept van het MER, dat tegelijkertijd met het voorontwerp ter inzage is gelegd.

Vooraf zij opgemerkt dat wij samen met de collega's van Zayaz optrekken als het gaat om het veiligstellen van de volkshuisvestelijke belangen en de verstedelijkingsopgave voor grondgebonden woningbouw in dit deel van de stad. Om die reden verwijzen wij graag naar de gelijklopende brief met inspraakreactie die Zayaz afzonderlijk aan u zal richten.

In het onderstaande zullen we eerst onze posities aangeven, gevolgd door de kanttekeningen die wij plaatsen bij het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'.





Belangen van BrabantWonen/AM en Zayaz

BrabantWonen/AM en Zayaz hebben, in samenwerking met u, een grote verantwoordelijkheid op het gebied van wonen in 's-Hertogenbosch. Wij zijn ervoor verantwoordelijk dat er voldoende aanbod in passende en betaalbare huisvesting is voor mensen die op de reguliere markt niet zelfstandig kunnen slagen. Om deze verantwoordelijkheid goed te kunnen invullen, is het noodzakelijk om de woonvoorraad steeds aan te passen aan de eisen van de huidige tijd waarin wij leven. Op deze manier wordt aangesloten op de woonwensen en -behoeften van de mensen in 's-Hertogenbosch.

Helder is dat, om een goede invulling te geven aan deze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, de woningvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch fors uitgebreid moet worden. En daarbij gaat het met name om grondgebonden woningen.

Wij verwijzen hiervoor onder andere naar de discussienotitie d.d. 14 februari 2012 met betrekking tot de Ruimtelijke Structuur Visie (RSV). In deze notitie wordt aangegeven dat de woningbehoefte in de periode 2012 t/m 2030 toeneemt met ca. 10.375 woningen en wordt tevens als een van de zoekrichtingen voor woningbouwontwikkeling de zoekrichting 'ten oosten van de Groote Wielen' geduid.

Ook verwijzen wij naar de concept-nota Wonen, waarin de volgende passage is opgenomen: "Dit betekent dat wil de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch met 10.900 woningen groeien (volgens berekeningen van de provincie) een potentiële woningbouwcapaciteit nodig is van 13.740 woningen. De woningbouwcapaciteit van 's-Hertogenbosch is dan te klein om deze groei van de woningvoorraad op te kunnen realiseren. Meer specifiek blijkt er vooral een tekort te zijn aan locaties voor grondgebonden woningen. Uit de Woonwensenonderzoeken van de afgelopen jaren blijkt namelijk dat ca. 2/3e deel van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan. Een extrapolatie van deze gegevens leidt dan op termijn tot een (theoretisch) tekort aan locaties voor ca. 2.000 tot 3.500 grondgebonden woningen. Omdat het berekeningen zijn met aannames kan natuurlijk geen sprake zijn van absolute gegevens, maar binnen deze bandbreedte moeten er aanvullende woningbouwlocaties voor 's-Hertogenbosch worden gezocht."

In verband met deze noodzakelijke uitbreiding van de woonvoorraad van de gemeente 's-Hertogenbosch met in het bijzonder grondgebonden woningen, hebben BrabantWonen/AM en Zayaz in het gebied dat ten (zuid)oosten van de Groote Wielen ligt aanzienlijke grondposities ingenomen. Deze grondposities zijn ingenomen met het oog op de verdere verstedelijking in oostelijke richting. Het gebied waarin deze grondposities gelegen zijn, is aangegeven met een rode lijn op de kaart, bij deze inspraakreactie gevoegd als bijlage 1. Van belang hierbij is, dat BrabantWonen/AM en Zayaz gezamenlijk optrekken vanuit een samenhangende visie op het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen. Dit betekent, dat ook het belang van de grondposities van de één niet los kan worden gezien van die van de ander. Wij staan gezamenlijk voor een gebiedsvisie, die moet voorzien in het ontwikkelen van het genoemde gebied tot onderscheidende woonmilieus met voldoende grondgebonden woningen, ook voor de doelgroepen van beide corporaties.





Waarom de keuze voor dit gebied? Uit de analyse welke wij voor de aankoop van de gronden maakten, komt het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen als een zeer geschikte locatie naar voren waar de gemeente 's-Hertogenbosch de komende jaren de toenemende vraag naar woningen kan opvangen.

De locatie biedt mogelijkheden om de woonmilieus te realiseren die de stad nu veel te weinig heeft waarbij een belangrijke plaats wordt ingericht voor groen en recreatie. Hiermee kan een goede aanvullende differentiatie worden aangebracht in het woningaanbod binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het is daarom van groot belang dat de plannen voor het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen, hoewel nu nog niet verankerd in de ruimtelijke structuurvisie, maar welke naar verwachting in de komende RSV opgenomen zullen worden, niet gefrustreerd worden door het planologisch mogelijk maken van een toenemende belasting van het leefklimaat door uitbreiding / wijziging van agrarische bedrijven (met name de intensieve veehouderij) in dit gebied.

Reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'

In de toelichting op het plan wordt aangegeven dat het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat het niet gewenst is om extra uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij te creëren omdat daardoor het toekomstige beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden gefrustreerd kan worden. Met dit uitgangspunt kunnen BrabantWonen/AM en Zayaz instemmen.

Daarbij merken wij op dat in het MER en in de toelichting op het bestemmingsplan de ontwikkeling van het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen tot woongebied meegenomen dient te worden als toekomstig beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden. Ook dient de opzet en inhoud van het voorgestelde bestemmingsplan hieraan getoetst te worden.

Het bestemmingsplan is nu zo opgezet, dat de bestaande planologische rechten zijn overgenomen uit het voorgaande plan. Dit betekent, dat er in een aantal gevallen nog ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven binnen deze bestaande rechten mogelijk zijn. In aanvulling daarop bevat het plan ook nog een aantal flexibiliteitsbepalingen.

Naar onze mening dient voor het gehele gebied ten (zuid)oosten van Groote Wielen uitgegaan te worden van de thans bestaande feitelijke situatie en dient deze situatie vastgelegd te worden als maximaal toelaatbaar. Alleen zo kan voorkomen worden dat toekomstig beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden gefrustreerd kan worden. Tevens worden de gemeentelijke sturingsmogelijkheden tot het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op deze wijze versterkt.



Concreet gaat het daarbij om het volgende. Binnen het gebied waarin de grondposities gelegen zijn (zie bijlage 1), is sprake van meerdere bedrijven die het leefklimaat ter plaatse aantasten. Zie hiervoor ook de kaart bij het MER, waarop een beoordeling van het leefklimaat ten aanzien van geurhinder gegeven is. Het gaat om bedrijven op de locaties aan de Blokkenweg, Grintweg en aan de Rompertweg. Het is van belang dat de hinder in verband met deze bedrijven, gelet op het toekomstige beleid, bij voorkeur gesaneerd wordt maar in ieder geval niet toe kan nemen.

Naast bovenvermelde locaties zijn in het bestemmingsplangebied nog een aantal agrarische bedrijven gelegen. Voor zover blijkt uit bovengenoemde kaart van het MER, leiden deze bedrijven niet tot aantasting van het leefklimaat. Ook hiervoor geldt echter, dat het bestemmingsplan zo dient te worden ingericht dat er ook voor de toekomst zeker gesteld dient te worden dat er geen aantasting van het leefklimaat ontstaat.

Daarbij wordt erop gewezen dat de uitbreiding van de woningvoorraad met ruim 13.000 woningen voorzien is in de periode 2012 – 2030. Gelet op de reguliere planperiode van het bestemmingsplan van 10 jaar, en de vaststelling van dit plan in 2013, zal deze uitbreiding dus met name binnen deze planperiode moeten plaatsvinden. Om deze reden zou in dit bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening gehouden moeten worden met deze ontwikkeling tot woongebied.

Voor de gebieden ten westen en oosten van het gebied dat naar verwachting zal worden ingericht als woongebied, geldt dat het bestemmingsplan in ieder geval zo ingericht zou moeten worden, dat vanuit deze bedrijven geen aantasting van het toekomstig gewenste leefklimaat kan ontstaan. Verwezen wordt naar de bij het MER gevoegd kaart met het worst case scenario, waaruit blijkt dat deze bedrijven het leefklimaat kunnen beïnvloeden in het gebied als omkaderd op bijlage 1.

Tevens is ons gebleken dat een nadere uitwerking wordt gemaakt naar aanleiding van de studie van Oost-West Verbindingen ten behoeve van de bereikbaarheid op lange termijn binnen, van en naar de oostelijke vleugel van 's-Hertogenbosch. Onderdeel hiervan is de uitwerking van de Oostelijke Landweg, gekoppeld aan de Groote Wielen fase 4. Hoewel in het bestemmingsplan deze weg niet aan de orde komt, willen wij uw College langs deze weg tevens verzoeken om in gezamenlijk overleg te bestuderen, of deze ontsluitingsweg gekoppeld aan de Groote Wielen fase 4, zo ontworpen kan worden dat hiermee tevens voorzien kan worden in de ontsluiting van het verstedelijkingsgebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen.

Samenvatting

BrabantWonen/AM en Zayaz hebben, in samenwerking met u, een grote verantwoordelijkheid op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente 's-Hertogenbosch. Om deze verantwoordelijkheid op maatschappelijke verantwoorde wijze te vervullen, moet de woningvoorraad steeds bijgesteld worden zodat aangesloten wordt bij de wensen en behoeften van deze tijd.

Duidelijk is, dat in de periode 2012 - 2030 een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is met grondgebonden woningen. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren, hebben BrabantWonen/AM grondposities ingenomen in het gebied ten (zuid)oosten van De Groote Wielen. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze inspraakreactie.





Dit gebied is bij uitstek geschikt om die woonmilieus te realiseren (grondgebonden woningen in het groen in combinatie met recreatie) waaraan in de komende jaren de grootste behoefte zal zijn.

Om deze reden is het van eminent belang dat het voorliggende bestemmingsplan zo wordt ingericht dat in ieder geval het thans bestaande leefklimaat in het toekomstige woongebied niet verder verslechtert en is het wenselijk om het bestemmingsplan zo in te richten dat waar mogelijk, leefmilieubelastende activiteiten beëindigd kunnen worden. Het gaat dan in eerste instantie om de bedrijven binnen dit gebied die geurhinder veroorzaken. De bedrijfslocaties aan de Blokkenweg, Grintweg en aan de Rompertweg zijn daarbij het meest relevant. In tweede instantie gaat om de bedrijven die weliswaar buiten het toekomstige woongebied liggen maar wel invloed hebben op het leefklimaat binnen dit gebied.

BrabantWonen/AM en Zayaz zijn gaarne bereid om de samenhangende visie die partijen op dit gebied ontwikkeld hebben alsook deze inspraakreactie, nader toe te lichten aan uw College. Wij nemen als corporaties hiertoe graag het initiatief.

In afwachting van uw reactie,
met vriendelijke groeten,

Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer BV

W.C.F. Klaassen
Directeur

H.A. Boer
Directeur

Voor deze;
J.W. van Engelshoven
Adjunctdirecteur

Bijlage 1: gebiedskaart





Bijlage 9



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

datum
25 september 2013

uw schrijven

ons schrijven

onderwerp
Inspraakreactie BrabantWonen en AM op het ontwerp
Ruimtelijke StructuurVisie 2013 van de gemeente 's-Hertogenbosch.

bijlagen
Brief en gebiedskaart d.d.
11-04-2012

Geacht College,

Momenteel loopt binnen uw gemeente de actualisatie van de Ruimtelijke Structuurvisie 2003 (afgekort RSV 2003) "Stad tussen Stromen".
Graag willen wij onze reactie kenbaar maken op het ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2013.

Tot aan 30 september 2013 is aan iedereen de mogelijkheid geboden om inspraak naar aanleiding van dit ontwerp aan u kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maken wij, BrabantWonen en AM in onze hoedanigheid als directie van Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer, gaarne gebruik.

Wij complimenteren de gemeente 's-Hertogenbosch met de samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Heldere keuzes en een hoge ambitie liggen hier aan ten grondslag.

Onze bemerkingen op het ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie "Stad tussen Stromen" richten zich op 3 punten.

Consistentie in beleid van gemeente 's-Hertogenbosch

In de eerdere concepten van de structuurvisie en in eerdere beleidsdocumenten gaf u aan te onderkennen dat de totale behoefte aan grondgebonden woningen groter is dan waarmee in de huidige geplande locaties – de zogeheten harde plannen – kan worden voorzien.

Dat leidde er toe dat de gemeente 's-Hertogenbosch een zogeheten zoekrichting markeerde in de tekst van de betreffende stukken als ook op de bijbehorende plankaart ter hoogte van de gronden ten oosten van de huidige Groote Wielen (zie gebiedskaart bijlage 1, als onderdeel van de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan van 11 april 2012). Wij constateren dat deze zoekrichting nu totaal is verdwenen en doen graag een beroep op de consistentie in uw beleid.

Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2013 niet gebaseerd op lange termijnbehoefte

Los van de markering als zoekrichting onderstrepen wij het belang van voldoende uitbreidingsruimte voor grondgebonden woningbouw, ook na invulling van de locaties die u concreet noemt in het Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen 2013. De behoefte is in onze visie aanzienlijk groter en een uitbreidingsrichting in het noord-oostelijk deel van het gemeentelijk grondgebied voorziet bovendien in de behoefte aan specifieke woonmilieus die de stad nagenoeg niet kent. Wij verwijzen graag naar de onderbouwing die wij u eerder schriftelijk kenbaar hebben gemaakt (zie bijlage 1; Inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord en Kloosterstraat' van de gemeente 's-Hertogenbosch van 11 april 2012). Het ontwerp RSV lijkt derhalve onvoldoende rekening te houden met creëren van planologische ruimte voor invulling lange termijnbehoefte.

Niet alleen baseren op crisissturing

De voorliggende ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie lijkt erg geënt op de huidige marktontwikkelingen, die veel stagnatie laten zien als het gaat om woningverkoop. Dit begrijpen wij uiteraard. Echter, uit meerdere analyses en uit onze eigen waarnemingen komt naar voren dat de behoefte aan grondgebonden nieuwbouwwoningen onverminderd groot is. De verkoop van de achterblijvende woningen verhindert de feitelijke stap naar aankoop. Op het moment dat de crisis afneemt en het vertrouwen van de woonconsument aantrekt, zal de markt aantrekken en dienen de prognoses gebaseerd te zijn op dat nieuwe vertrouwen. Daarmee komen wij graag terug op eerder afgegeven cijfers waaruit blijkt dat de additionele behoefte aan grondgebonden woningen circa 2.000 tot 3.500 woningen bedraagt, waarin onze grondpositie vanaf 2020 een prima bijdrage kan leveren.

Samenvatting

BrabantWonen/AM hebben, in samenwerking met u, een grote verantwoordelijkheid op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente 's-Hertogenbosch. Om deze verantwoordelijkheid op maatschappelijke verantwoorde wijze te vervullen, moet de woningvoorraad steeds bijgesteld worden, zodat aangesloten wordt bij de wensen en behoeften van deze tijd.



Duidelijk is, dat in de periode 2012 - 2030 een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is met grondgebonden woningen. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren, hebben BrabantWonen/AM grondposities ingenomen in het gebied ten (zuid)oosten van De Groote Wielen. Zie hiervoor bijlage 1, gebiedskaart bij brief 11 april 2012 bij deze inspraakreactie. Dit gebied is bij uitstek geschikt om die woonmilieus te realiseren (grondgebonden woningen in het groen in combinatie met recreatie) waaraan in de komende jaren de grootste behoefte zal zijn.

Om deze reden is het van eminent belang dat het voorliggend ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen voorziet in een planologische kader dat in bovenstaande uitbreiding van de woningvoorraad kan worden voorzien.

Tot slot willen wij u aangeven dat we graag bereid zijn bovenstaande in een gesprek nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie,
met vriendelijke groeten,

Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer BV

W.C.F. Klaassen
Directeur

H.A. Boer
Directeur



Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

datum
11 april 2012

uw schrijven
Kennisgeving terinzagelegging bestemmings-
plan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'

ons schrijven

onderwerp
Inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenge-
bied Noord en Kloosterstraat' van de gemeente 's-Hertogenbosch

Bijlagen 1x gebiedskaart

Geacht College,

Met ingang van 5 maart 2012 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat' ter inzage gelegd tot en met 16 april a.s. Gedurende deze termijn wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om een zienswijze naar aanleiding van dit voorontwerp aan u kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maken wij, BrabantWonen en AM in onze hoedanigheid als directie van Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer, gaarne gebruik. Daarbij verzoeken wij u om deze inspraakreactie te beschouwen als tevens gericht op het concept van het MER, dat tegelijkertijd met het voorontwerp ter inzage is gelegd.

Vooraf zij opgemerkt dat wij samen met de collega's van Zayaz optrekken als het gaat om het veiligstellen van de volkshuisvestelijke belangen en de verstedelijkingsopgave voor grondgebonden woningbouw in dit deel van de stad. Om die reden verwijzen wij graag naar de gelijkkluidende brief met inspraakreactie die Zayaz afzonderlijk aan u zal richten.

In het onderstaande zullen we eerst onze posities aangeven, gevolgd door de kanttekeningen die wij plaatsen bij het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'.



Belangen van BrabantWonen/AM en Zayaz

BrabantWonen/AM en Zayaz hebben, in samenwerking met u, een grote verantwoordelijkheid op het gebied van wonen in 's-Hertogenbosch. Wij zijn ervoor verantwoordelijk dat er voldoende aanbod in passende en betaalbare huisvesting is voor mensen die op de reguliere markt niet zelfstandig kunnen slagen. Om deze verantwoordelijkheid goed te kunnen invullen, is het noodzakelijk om de woonvoorraad steeds aan te passen aan de eisen van de huidige tijd waarin wij leven. Op deze manier wordt aangesloten op de woonwensen en -behoeften van de mensen in 's-Hertogenbosch.

Helder is dat, om een goede invulling te geven aan deze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, de woningvoorraad in de gemeente 's-Hertogenbosch fors uitgebreid moet worden. En daarbij gaat het met name om grondgebonden woningen.

Wij verwijzen hiervoor onder andere naar de discussienotitie d.d. 14 februari 2012 met betrekking tot de Ruimtelijke Structuur Visie (RSV). In deze notitie wordt aangegeven dat de woningbehoefte in de periode 2012 t/m 2030 toeneemt met ca. 10.375 woningen en wordt tevens als een van de zoekrichtingen voor woningbouwontwikkeling de zoekrichting 'ten oosten van de Groote Wielen' geduid.

Ook verwijzen wij naar de concept-nota Wonen, waarin de volgende passage is opgenomen: "Dit betekent dat wil de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch met 10.900 woningen groeien (volgens berekeningen van de provincie) een potentiële woningbouwcapaciteit nodig is van 13.740 woningen. De woningbouwcapaciteit van 's-Hertogenbosch is dan te klein om deze groei van de woningvoorraad op te kunnen realiseren. Meer specifiek blijkt er vooral een tekort te zijn aan locaties voor grondgebonden woningen. Uit de Woonwensenonderzoeken van de afgelopen jaren blijkt namelijk dat ca. 2/3e deel van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan. Een extrapolatie van deze gegevens leidt dan op termijn tot een (theoretisch) tekort aan locaties voor ca. 2.000 tot 3.500 grondgebonden woningen. Omdat het berekeningen zijn met aannames kan natuurlijk geen sprake zijn van absolute gegevens, maar binnen deze bandbreedte moeten er aanvullende woningbouwlocaties voor 's-Hertogenbosch worden gezocht."

In verband met deze noodzakelijke uitbreiding van de woonvoorraad van de gemeente 's-Hertogenbosch met in het bijzonder grondgebonden woningen, hebben BrabantWonen/AM en Zayaz in het gebied dat ten (zuid)oosten van de Groote Wielen ligt aanzienlijke grondposities ingenomen. Deze grondposities zijn ingenomen met het oog op de verdere verstedelijking in oostelijke richting. Het gebied waarin deze grondposities gelegen zijn, is aangegeven met een rode lijn op de kaart, bij deze inspraakreactie gevoegd als bijlage 1. Van belang hierbij is, dat BrabantWonen/AM en Zayaz gezamenlijk optrekken vanuit een samenhangende visie op het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen. Dit betekent, dat ook het belang van de grondposities van de één niet los kan worden gezien van die van de ander. Wij staan gezamenlijk voor een gebiedsvisie, die moet voorzien in het ontwikkelen van het genoemde gebied tot onderscheidende woonmilieus met voldoende grondgebonden woningen, ook voor de doelgroepen van beide corporaties.



Waarom de keuze voor dit gebied? Uit de analyse welke wij voor de aankoop van de gronden maakten, komt het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen als een zeer geschikte locatie naar voren waar de gemeente 's-Hertogenbosch de komende jaren de toenemende vraag naar woningen kan opvangen.

De locatie biedt mogelijkheden om de woonmilieus te realiseren die de stad nu veel te weinig heeft waarbij een belangrijke plaats wordt ingericht voor groen en recreatie. Hiermee kan een goede aanvullende differentiatie worden aangebracht in het woningaanbod binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het is daarom van groot belang dat de plannen voor het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen, hoewel nu nog niet verankerd in de ruimtelijke structuurvisie, maar welke naar verwachting in de komende RSV opgenomen zullen worden, niet gefrustreerd worden door het planologisch mogelijk maken van een toenemende belasting van het leefklimaat door uitbreiding / wijziging van agrarische bedrijven (met name de intensieve veehouderij) in dit gebied.

Reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied noord en Kloosterstraat'

In de toelichting op het plan wordt aangegeven dat het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat het niet gewenst is om extra uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij te creëren omdat daardoor het toekomstige beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden gefrustreerd kan worden. Met dit uitgangspunt kunnen BrabantWonen/AM en Zayaz instemmen.

Daarbij merken wij op dat in het MER en in de toelichting op het bestemmingsplan de ontwikkeling van het gebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen tot woongebied meegenomen dient te worden als toekomstig beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden. Ook dient de opzet en inhoud van het voorgestelde bestemmingsplan hieraan getoetst te worden.

Het bestemmingsplan is nu zo opgezet, dat de bestaande planologische rechten zijn overgenomen uit het voorgaande plan. Dit betekent, dat er in een aantal gevallen nog ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven binnen deze bestaande rechten mogelijk zijn. In aanvulling daarop bevat het plan ook nog een aantal flexibiliteitsbepalingen.

Naar onze mening dient voor het gehele gebied ten (zuid)oosten van Groote Wielen uitgegaan te worden van de thans bestaande feitelijke situatie en dient deze situatie vastgelegd te worden als maximaal toelaatbaar. Alleen zo kan voorkomen worden dat toekomstig beleid ten aanzien van nieuwe woongebieden gefrustreerd kan worden. Tevens worden de gemeentelijke sturingsmogelijkheden tot het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op deze wijze versterkt.



Concreet gaat het daarbij om het volgende. Binnen het gebied waarin de grondposities gelegen zijn (zie bijlage 1), is sprake van meerdere bedrijven die het leefklimaat ter plaatse aantasten. Zie hiervoor ook de kaart bij het MER, waarop een beoordeling van het leefklimaat ten aanzien van geurhinder gegeven is. Het gaat om bedrijven op de locaties aan de Blokkenweg, Grintweg en aan de Rompertweg. Het is van belang dat de hinder in verband met deze bedrijven, gelet op het toekomstige beleid, bij voorkeur gesaneerd wordt maar in ieder geval niet toe kan nemen.

Naast bovenvermelde locaties zijn in het bestemmingsplangebied nog een aantal agrarische bedrijven gelegen. Voor zover blijkt uit bovengenoemde kaart van het MER, leiden deze bedrijven niet tot aantasting van het leefklimaat. Ook hiervoor geldt echter, dat het bestemmingsplan zo dient te worden ingericht dat er ook voor de toekomst zeker gesteld dient te worden dat er geen aantasting van het leefklimaat ontstaat.

Daarbij wordt erop gewezen dat de uitbreiding van de woningvoorraad met ruim 13.000 woningen voorzien is in de periode 2012 – 2030. Gelet op de reguliere planperiode van het bestemmingsplan van 10 jaar, en de vaststelling van dit plan in 2013, zal deze uitbreiding dus met name binnen deze planperiode moeten plaatsvinden. Om deze reden zou in dit bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening gehouden moeten worden met deze ontwikkeling tot woongebied.

Voor de gebieden ten westen en oosten van het gebied dat naar verwachting zal worden ingericht als woongebied, geldt dat het bestemmingsplan in ieder geval zo ingericht zou moeten worden, dat vanuit deze bedrijven geen aantasting van het toekomstig gewenste leefklimaat kan ontstaan. Verwezen wordt naar de bij het MER gevoegd kaart met het worst case scenario, waaruit blijkt dat deze bedrijven het leefklimaat kunnen beïnvloeden in het gebied als omkaderd op bijlage 1.

Tevens is ons gebleken dat een nadere uitwerking wordt gemaakt naar aanleiding van de studie van Oost-West Verbindingen ten behoeve van de bereikbaarheid op lange termijn binnen, van en naar de oostelijke vleugel van 's-Hertogenbosch. Onderdeel hiervan is de uitwerking van de Oostelijke Landweg, gekoppeld aan de Groote Wielen fase 4. Hoewel in het bestemmingsplan deze weg niet aan de orde komt, willen wij uw College langs deze weg tevens verzoeken om in gezamenlijk overleg te bestuderen, of deze ontsluitingsweg gekoppeld aan de Groote Wielen fase 4, zo ontworpen kan worden dat hiermee tevens voorzien kan worden in de ontsluiting van het verstedelijkingsgebied ten (zuid)oosten van de Groote Wielen.

Samenvatting

BrabantWonen/AM en Zayaz hebben, in samenwerking met u, een grote verantwoordelijkheid op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente 's-Hertogenbosch. Om deze verantwoordelijkheid op maatschappelijke verantwoorde wijze te vervullen, moet de woningvoorraad steeds bijgesteld worden zodat aangesloten wordt bij de wensen en behoeften van deze tijd.

Duidelijk is, dat in de periode 2012 - 2030 een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is met grondgebonden woningen. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren, hebben BrabantWonen/AM grondposities ingenomen in het gebied ten (zuid)oosten van De Groote Wielen. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze inspraakreactie.



Dit gebied is bij uitstek geschikt om die woonmilieus te realiseren (grondgebonden woningen in het groen in combinatie met recreatie) waaraan in de komende jaren de grootste behoefte zal zijn.

Om deze reden is het van eminent belang dat het voorliggende bestemmingsplan zo wordt ingericht dat in ieder geval het thans bestaande leefklimaat in het toekomstige woongebied niet verder verslechtert en is het wenselijk om het bestemmingsplan zo in te richten dat waar mogelijk, leefmilieubelastende activiteiten beëindigd kunnen worden. Het gaat dan in eerste instantie om de bedrijven binnen dit gebied die geurhinder veroorzaken. De bedrijfslocaties aan de Blokkenweg, Grintweg en aan de Rompertweg zijn daarbij het meest relevant. In tweede instantie gaat om de bedrijven die weliswaar buiten het toekomstige woongebied liggen maar wel invloed hebben op het leefklimaat binnen dit gebied.

BrabantWonen/AM en Zayaz zijn gaarne bereid om de samenhangende visie die partijen op dit gebied ontwikkeld hebben alsook deze inspraakreactie, nader toe te lichten aan uw College. Wij nemen als corporaties hiertoe graag het initiatief.

In afwachting van uw reactie,
met vriendelijke groeten,

Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer BV

W.C.F. Klaassen
Directeur

H.A. Boer
Directeur

Voor deze,
J.W. van Engelshoven
Adjunctdirecteur

Bijlage 1: gebiedskaart





Bijlage 10

Den Bosch Oost | Visieontwikkeling Stadsgerichte Landbouw | Agrifood Village
AM | BrabantWonen | van Bergen Kolpa Architecten | LEI Wageningen
Visiedocument | 05 Februari 2015



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. De Opgave
3. Het Beleid
4. De Ambitie
5. Bijlagen

1. Inleiding

Het platteland is nu leger dan vroeger. De schaalvergroting en mechanisatie hebben geleid tot minder werk op het platteland en dus minder woningen voor mensen die op een boeren bedrijf werken. Tevens brengt de grootschalige industriële productie wijze een aantal negatieve externe effecten met zich mee, waardoor het wonen op het platteland minder aantrekkelijk is geworden. De landbouw enerzijds en het wonen anderzijds zijn in toenemende mate ruimtelijk gescheiden. Passend in het beleid van de Landbouw Reconstructie en de Ruimtelijke Ordening.

Maar de landbouw wordt op Europees niveau hervormd, nieuwe vormen van op de stad gerichte landbouw zijn sterk groeiende en de Ruimtelijke Ordening komt steeds meer in de handen van de lokale overheid en haar inwoners te liggen. De vraag is of we de scheiding tussen stad en landbouw positief kunnen ombuigen?

Als de landbouw meer functies gaat omvatten zoals zorg, recreatie, educatie en landschapsbeheer dan leidt dit weer tot meer werkgelegenheid en woonmogelijkheden op het platteland. Zo kan er naast de negatieve externe effecten ook weer positieve wisselwerking tussen landbouw en wonen ontstaan. De vraag is hoe deze positieve wisselwerking kan ontstaan bij de intensieve veehouderij in Den Bosch Oost?

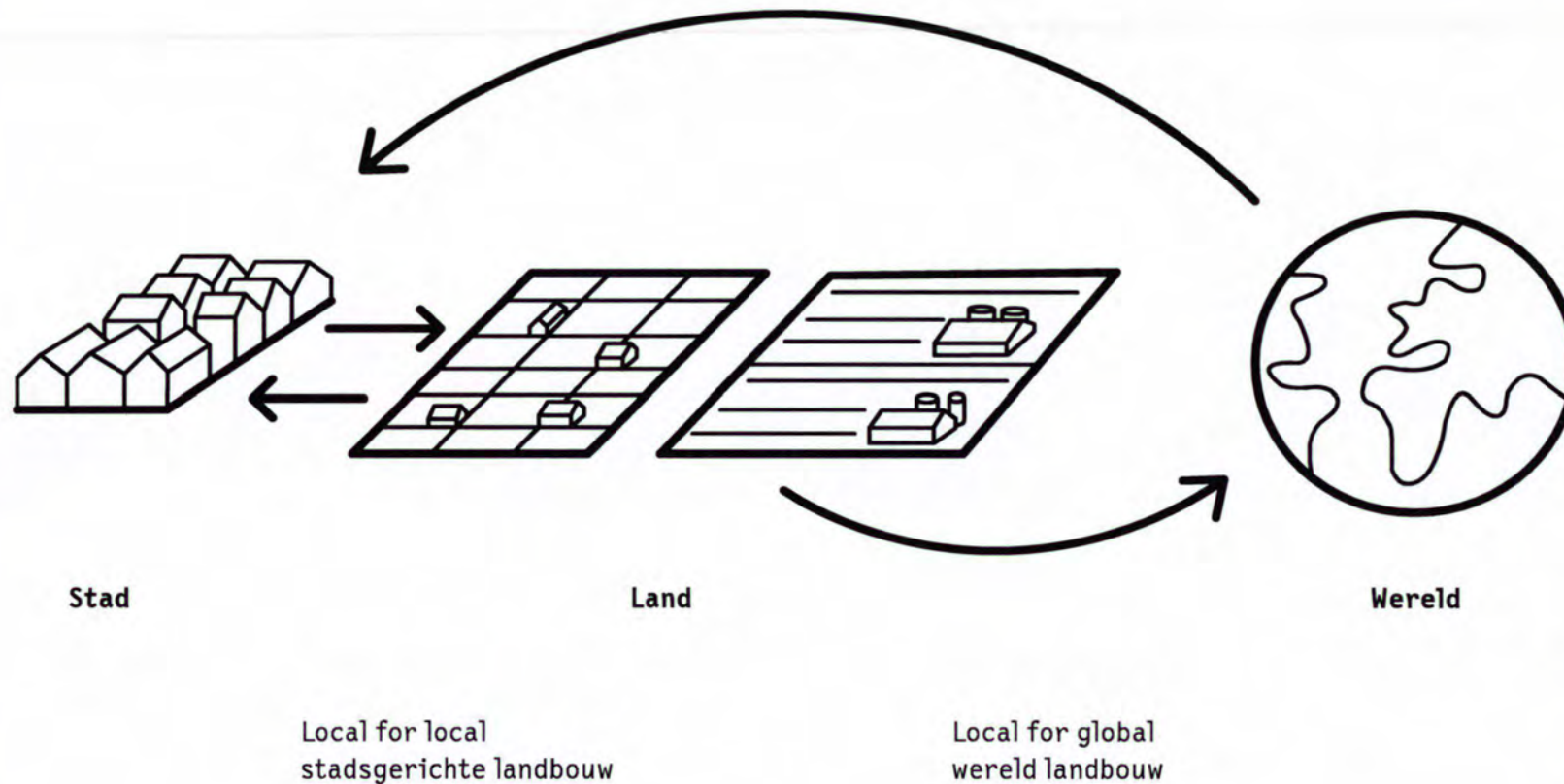
Het type ontwikkeling dat wordt voorgestaan sluit aan bij de energie van Stadgerichte Landbouw initiatieven in het veld. AM/Brabant wonen kunnen dit niet alleen. Van Bergen Kolpa Architecten en LEI Wageningen zijn gevraagd te verkennen bij diverse stakeholders als HAS Hogeschool, Agrifood Capital, ZLTO en de Gemeente Den Bosch wat er leeft. Welke visie heeft men t.a.v. de gebiedsontwikkeling Den Bosch Oost, waar kan men eventueel aan bijdragen en wat zouden we absoluut niet moeten doen? Dit eerste schetsboek bevat de resultaten van deze gesprekken en de ideevorming naar aanleiding van de bijeenkomsten.

Van Bergen Kolpa Architecten en LEI Wageningen



2. De opgave

2.1 De opgave | Agrarisch | Local for local landbouw & Local for global landbouw

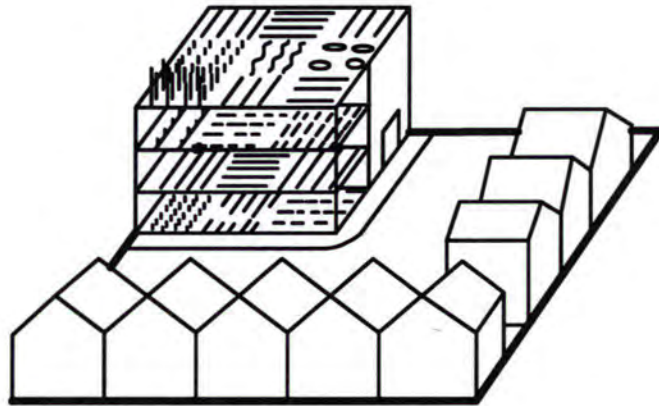


De afgelopen decennia heeft de landbouw zich vooral toegeleid op intensivering en schaalvergroting. Het kleinschalige agrarisch landschap veranderde in productieve grootschalige akkers waarop mechanisatie effectief was. Onze lokale voedsel productie is via lange omwegen onderdeel van de wereldhandel geworden (Local for global).

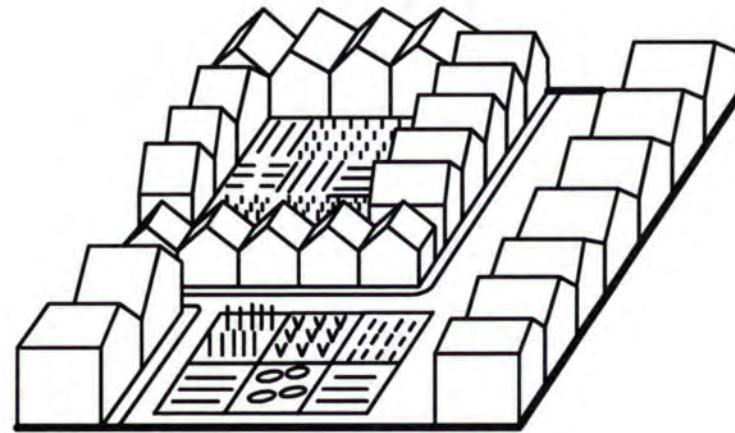
Het huidige Europese landbouwbeleid is erop gericht dat de boeren zich steeds meer als ondernemer gaan gedragen en minder van subsidies afhankelijk zijn. Veel agrarische ondernemers zijn daarom op zoek naar een neveninkomen. Dit wordt 'verbrede of multifunctionele landbouw' genoemd.

Naast de grootschalige op de wereldmarkt gerichte landbouw is de kleinschalige op de nabijgelegen stad gerichte landbouw in opkomst. Mensen willen steeds meer weten waar hun voedsel vandaan komt (transparantie) en ze willen een zekere mate van zeggenschap over de samenstelling van producten, productieomstandigheden en verdeling van de marges (empowerment). Lokaal geproduceerd voedsel wordt hoog gewaardeerd (Local for local).

2.2 De opgave | Agrarisch | Stadsgerichte landbouw vormen



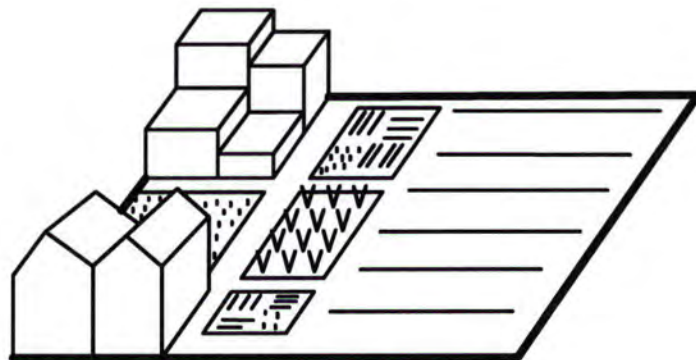
In en op gebouw



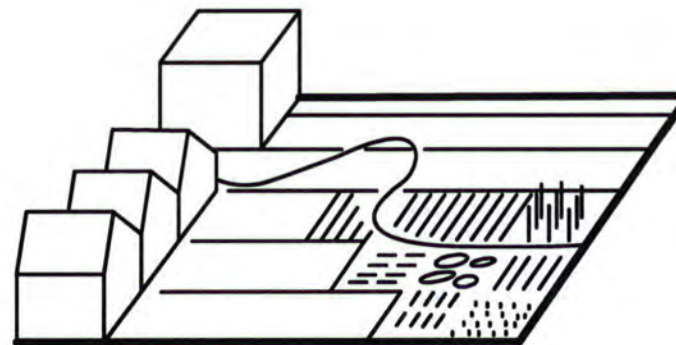
In de stad

Stadsgerichte Landbouw kent vele vormen, al naar gelang de plaats in relatie tot het stedelijk weefsel. In vrijwel alle gevallen gaan ze samen met aanvullend stedelijk programma, zoals horeca, zakelijke verhuur, zorgverlening, recreatie en educatie.

Stadsgerichte landbouw wordt ook ingezet in de marketing of place making van te ontwikkelen gebieden. Door het creëren van extra activiteiten en betekenissen aan een gebouw, publieke ruimte in de stad of aan de stadsranden ontstaat meerwaarde voor de stad als geheel.

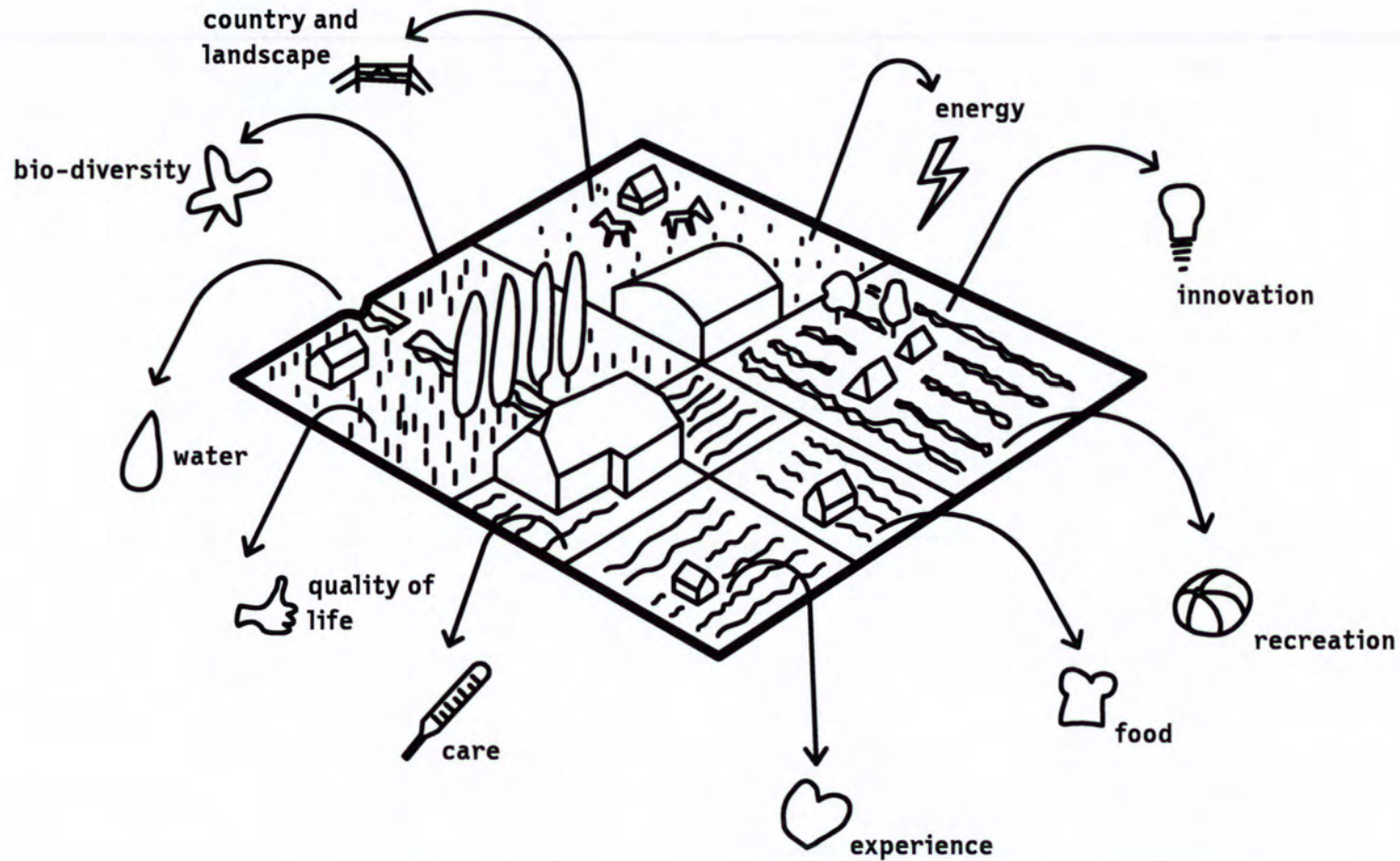


Aan de stadsrand



Op de stad gericht

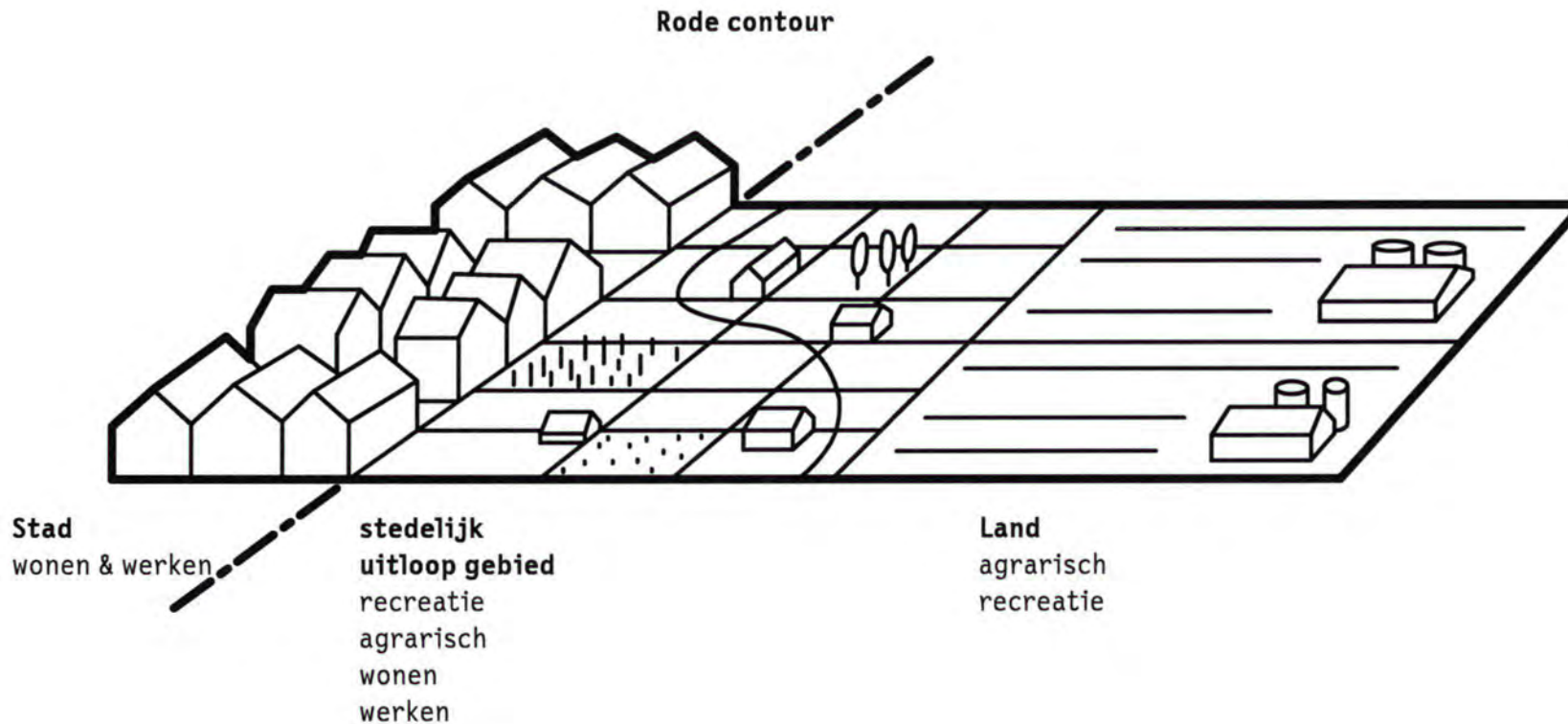
2.3 De opgave | Agrarisch | Dienstverlening, Kort ketens en innovatie



De maatschappij verandert snel en boeren en kwekers kunnen hierin een sleutelpositie nemen. Ze staan op de drempel van nieuwe ontwikkelingen en dragen bij aan de leef kwaliteit en leefomgeving.

Want evenals leverancier van voedsel is de landbouwer vaak ook een leverancier van groene energie, biobased grondstoffen, zorg, onderwijs, natuur manager en hoedster van de biodiversiteit. Innovatie speelt in dit nieuwe boerenbedrijf een centrale rol.

2.4 De opgave | Ruimtelijk | Verweving stad & landbouw

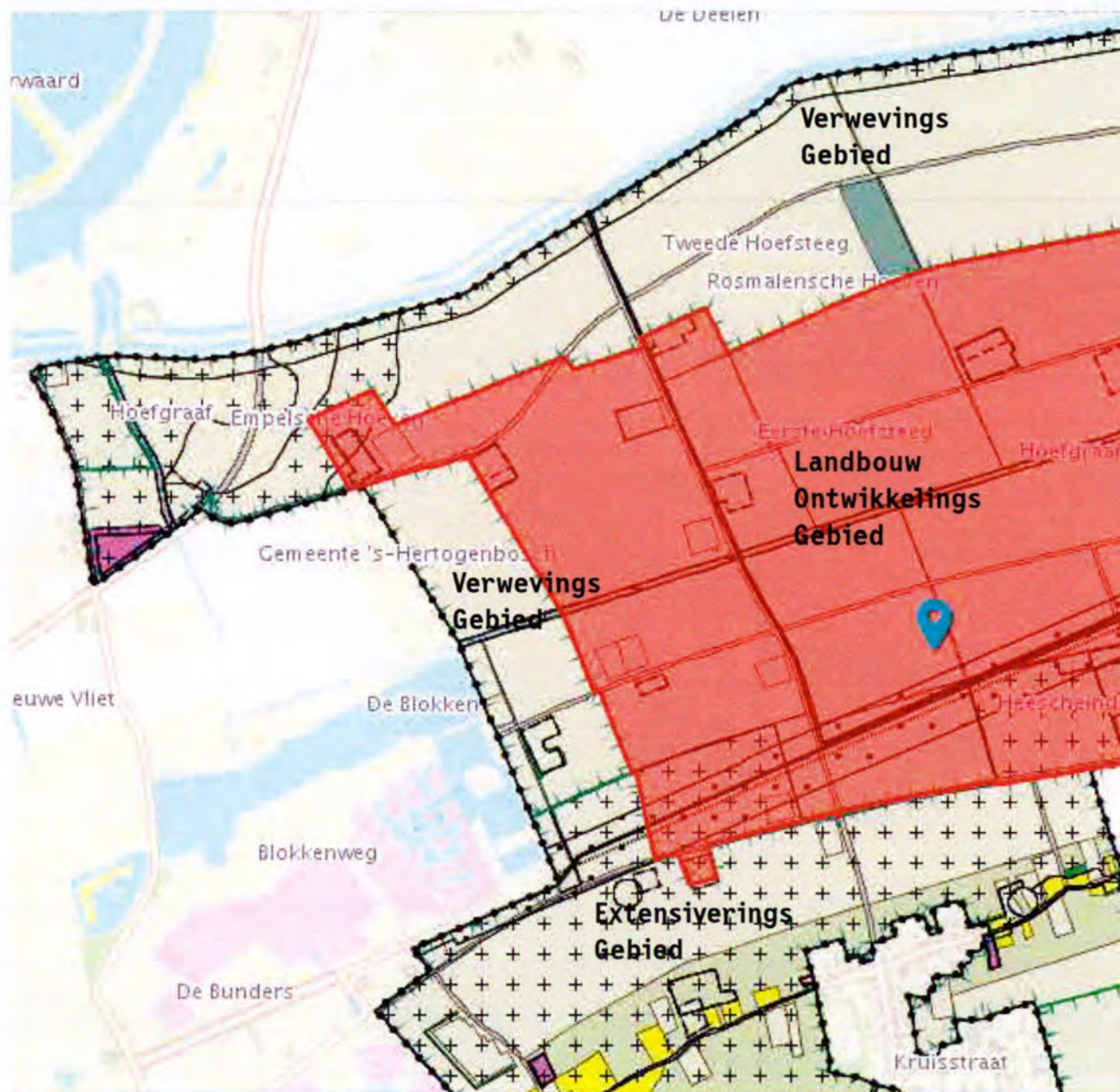


In de afgelopen decennia heeft de compacte stad zijn vorm gekregen. De landelijke overheid plande de stads-uitbereidingen omgeven door een rode contour die stad en landbouw scheiden. Wonen en werken binnen de contour. Landbouw, recreatie en natuur erbuiten.

Recentelijk is de planning van de stad, middels de in de maak zijnde omgevingswet, meer in de handen van de lokale overheid en haar inwoners komen te liggen. Extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid spelen hierbij een belangrijke rol.

Met name in de overgang- en uitloopgebieden tussen stad en land valt veel dynamiek te verwachten. Een duurzame verweving van stad en landbouw kan hier gestalte krijgen met ruimte voor lokale initiatieven en combinaties van wonen en werken, recreëren, natuur en agrarisch.

2.5 De opgave | Bestemmingsplan Buitengebied Noord



De Bosch Oost valt onder bestemmingsplan Buitengebied Noord. In de Rosmalense polder zijn drie bestemmingszoneringen te onderscheiden die voortkomen uit de Landbouw Reconstructiewet

-Landelijk Ontwikkelingsgebied (LOG) Reconstructie gebied met het primaat Landbouw waarbinnen kan worden uitgebreid en nieuwe vestigingen mogelijk zijn, mist voldaan wordt aan eisen van milieu beleid en dierenwelzijn.

-Verwevingsgebied: gebied gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen waarbinnen uitbereiding van intensieve veehouderij mogelijk is, mits in goede afstemming met de andere functies.

-Extensiveringsgebied: gebied met het primaat wonen en natuur waarbinnen uitbereiding van intensieve veehouderij onmogelijk is, en reductie of verplaatsing naar elders wenselijk is.

Door vergaande schaalvergroting van intensieve veehouderij en een gewijzigd geurbeleid is een spanningsveld ontstaan tussen de gewenste verstedelijking en de ontwikkeling van het LOG ten oosten van De Groote Wielen.

Realisering van dit LOG dreigt een goede stedelijke ontwikke-

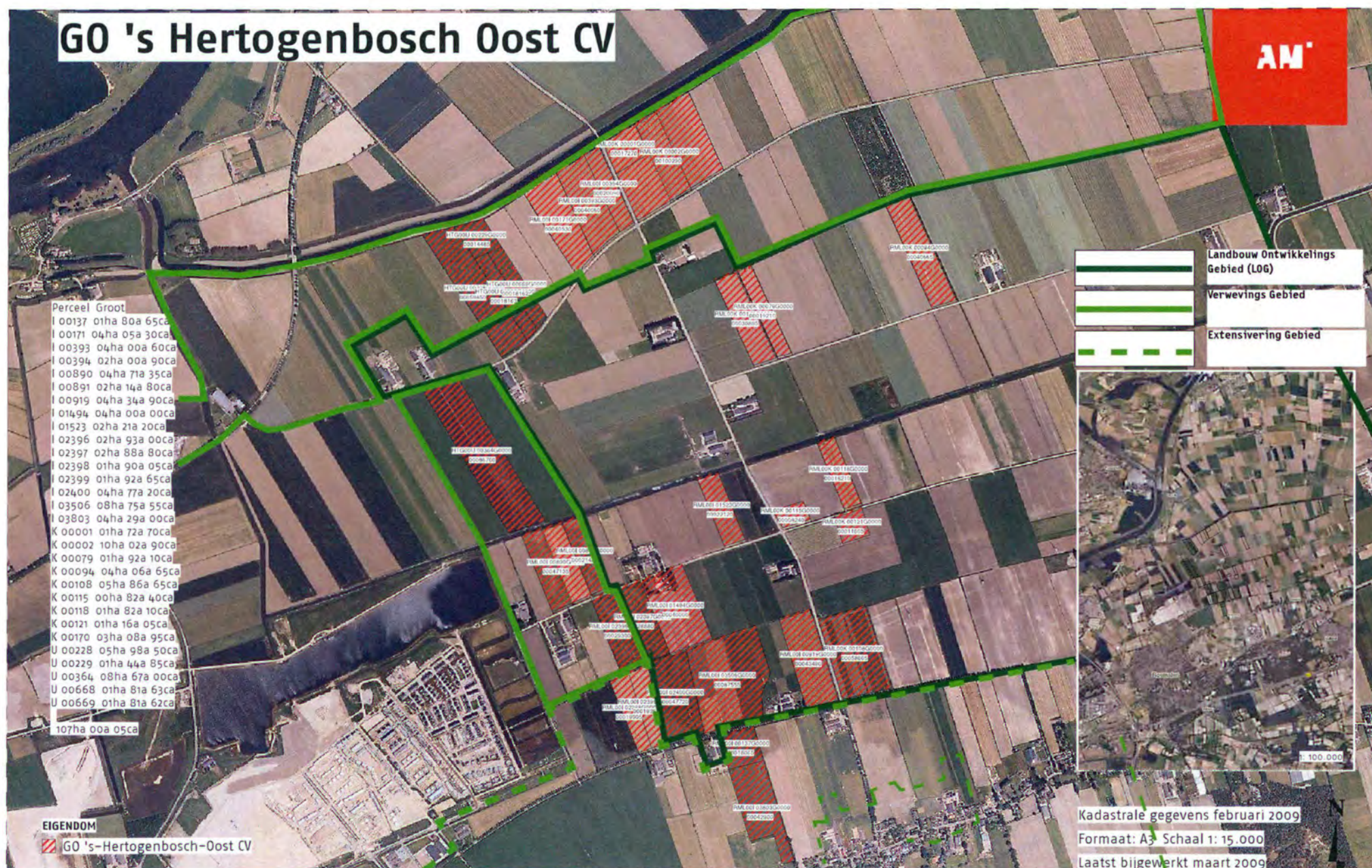
ling te gaan verstoren, zowel van het vierde kwadrant van De Groote Wielen als van een mogelijk aan te leggen nieuwe wijk De Bunders. Ook beperkt het de mogelijkheid van de ontwikkeling van het lint Kruisstraat / Heeseind.

De eventuele aanleg van een regionaal waterbergings- en waterzuiveringsgebied ten oosten van deze stadsuitbreiding wordt hierdoor eveneens bemoeilijkt. Bovendien vormt de schaalvergroting van de bedrijven een bedreiging van de karakteristieke openheid van de Maaskantpolder rond de Hoefgraaf.

Verkleining van het LOG is onvermijdelijk. Omzetting van (een deel van) het gebied in verwevingsgebied met bedrijfsgericht maatwerk en met een maximale grootte van 1,5 ha lijkt het meest haalbaar.

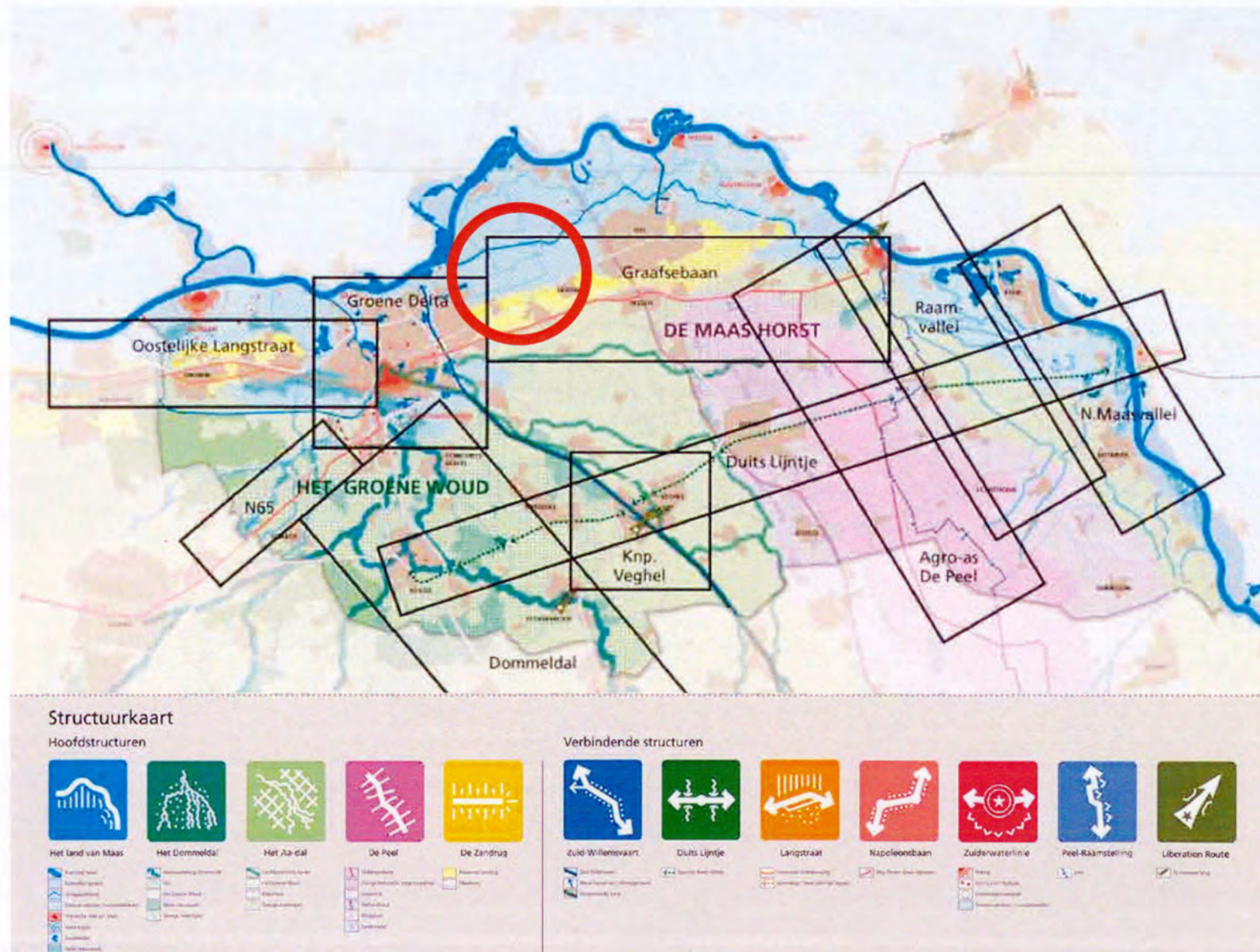
In het kader van zowel de actualisering van het regionaal uitwerkingsplan Waalboss 2009, alsook de Verordening Ruimte en het Ontwerp Structuurvisie Ruimte van de provincie is sterk aangedrongen op herbezinning van dit LOG in het Reconstructieplan Maas en Meierij. (vastgesteld bestemmingsplan Juni 2013)

2.6 De opgave | Grondposities Hertogenbosch Oost CV



3. Het Beleid

3.1 Het Beleid | Agrifood Capital | Groen blauwe structuren



AgriFood Capital heeft de ambitie om van Noordoost-Brabant de topregio in Agrifood te maken en ziet zich als de proeftuin waar nieuwe producten, technieken en concepten door de ondernemers worden gerealiseerd. De evenknie van Wageningse Foodvalley waar vooral kennis wordt gegenereerd.

Het ruimtelijk kader dat AgriFood Capital hanteert is de Groenblauwe structuurkaart voor Noord Oost Brabant. De Bosch Oost ligt in twee gebieden: De Groene Delta waar lokaal ondernemerschap, het verbeteren van het leefklimaat in het uitloopgebied en stadsranden rond Den Bosch centraal staat. De Graafsebaan is de zandrug tussen Den Bosch en Oss waar het verbeteren van het leefklimaat in het uitloopgebied en het recreatief toeristisch netwerk centraal staat.

3.2 Het Beleid | Agrifood Capital | Groen blauwe structuren

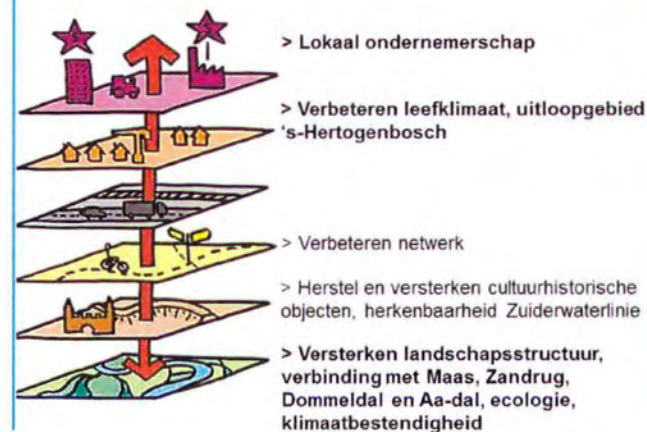
GRAAFSEBAAN



GROENE DELTA

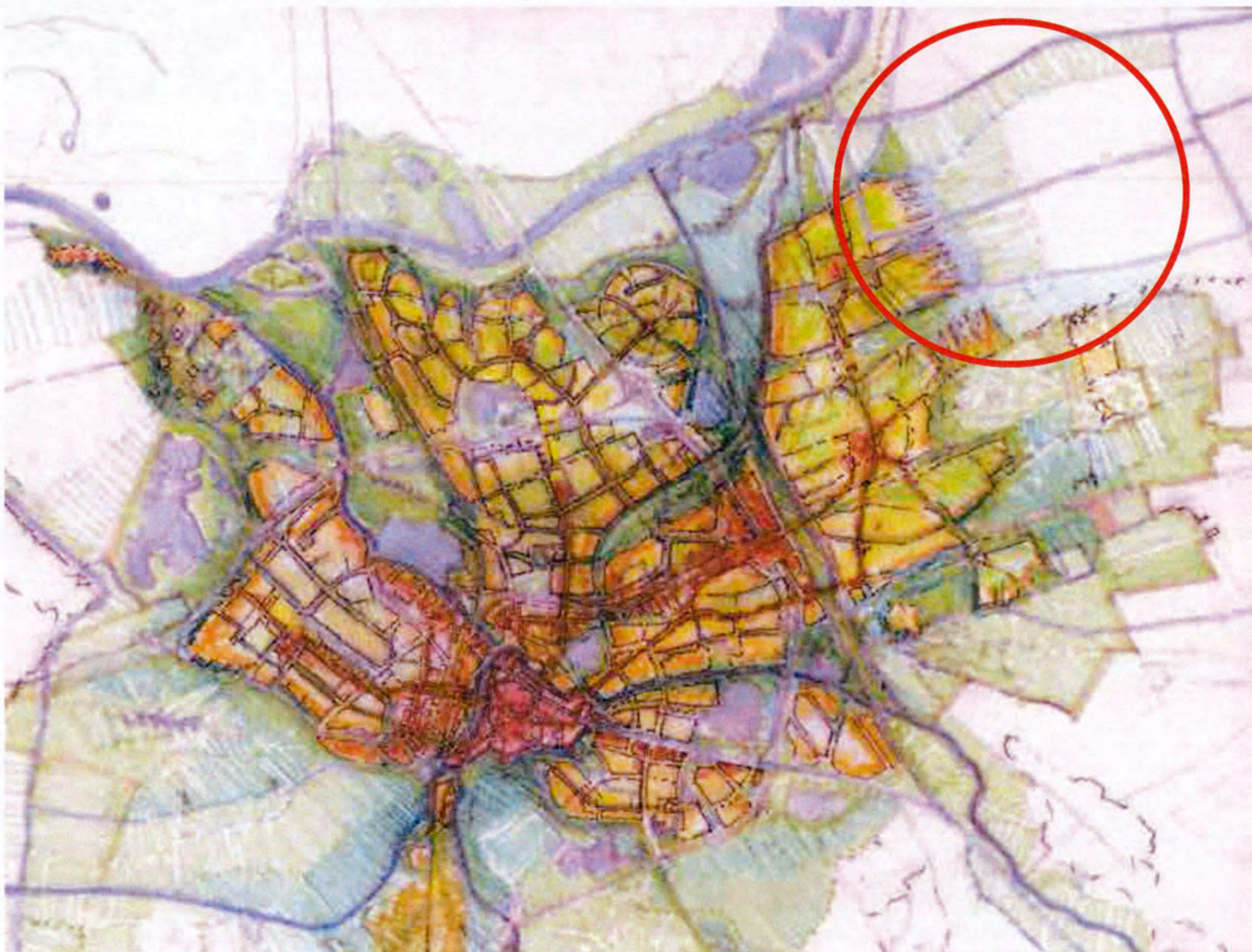


- Trekker: gemeenten Oss, Maasdonk, 's-Hertogenbosch
- Lokale (agrarische) ondernemers
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Rijkswaterstaat
- Brabants Landschap



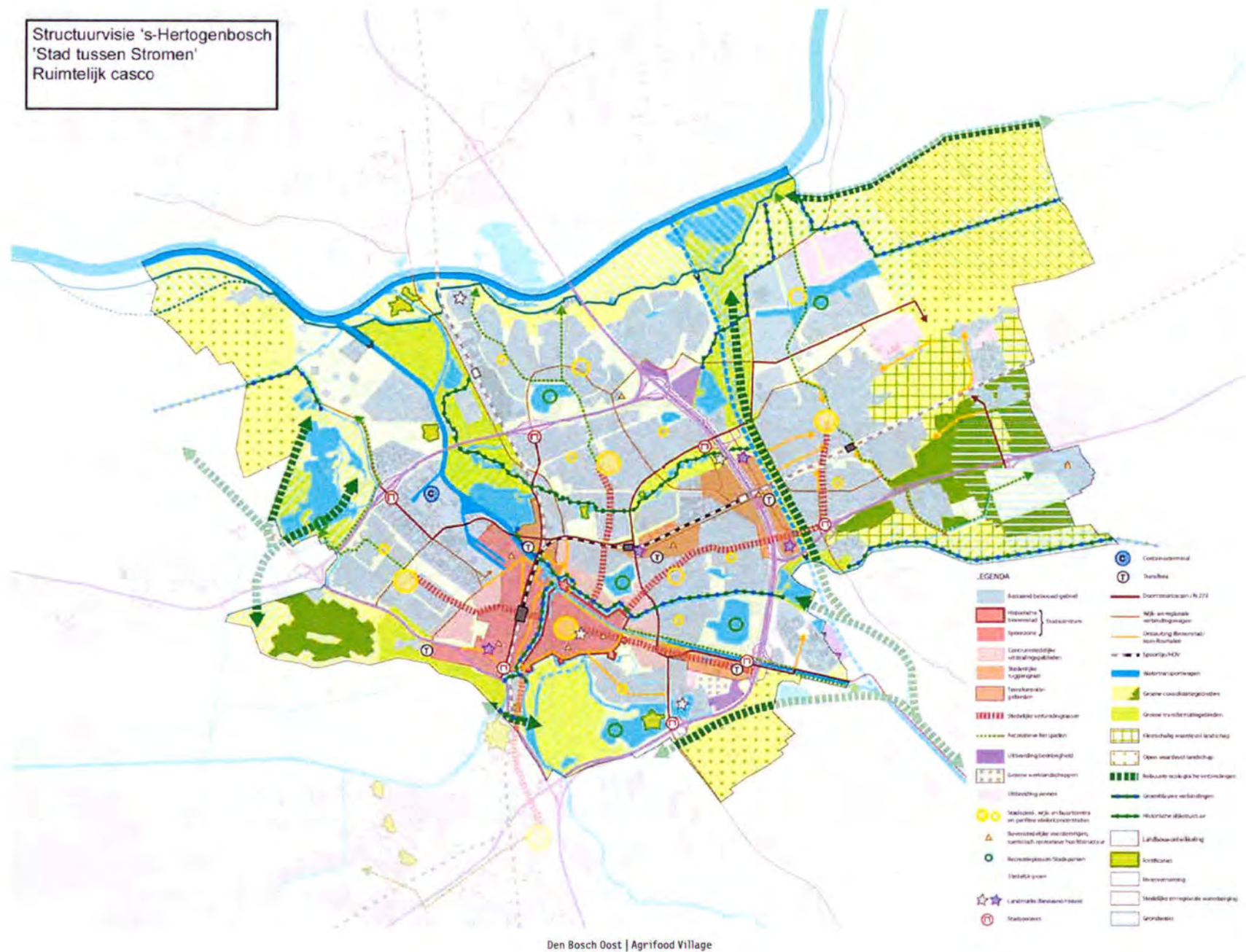
- Trekker: gemeente 's-Hertogenbosch
- Brabants Landschap
- Brabantse Milieufederatie
- Gemeenten Haaren, Heusden, Sint-Michielsgestel, Vught
- Provincie Noord-Brabant
- Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten
- Waterschappen Aa en Maas en De Dommel
- ZLTO/Hertogboeren

3.3 Het Beleid | Gemeente Den Bosch | structuurvisie | Wensbeeld 2025

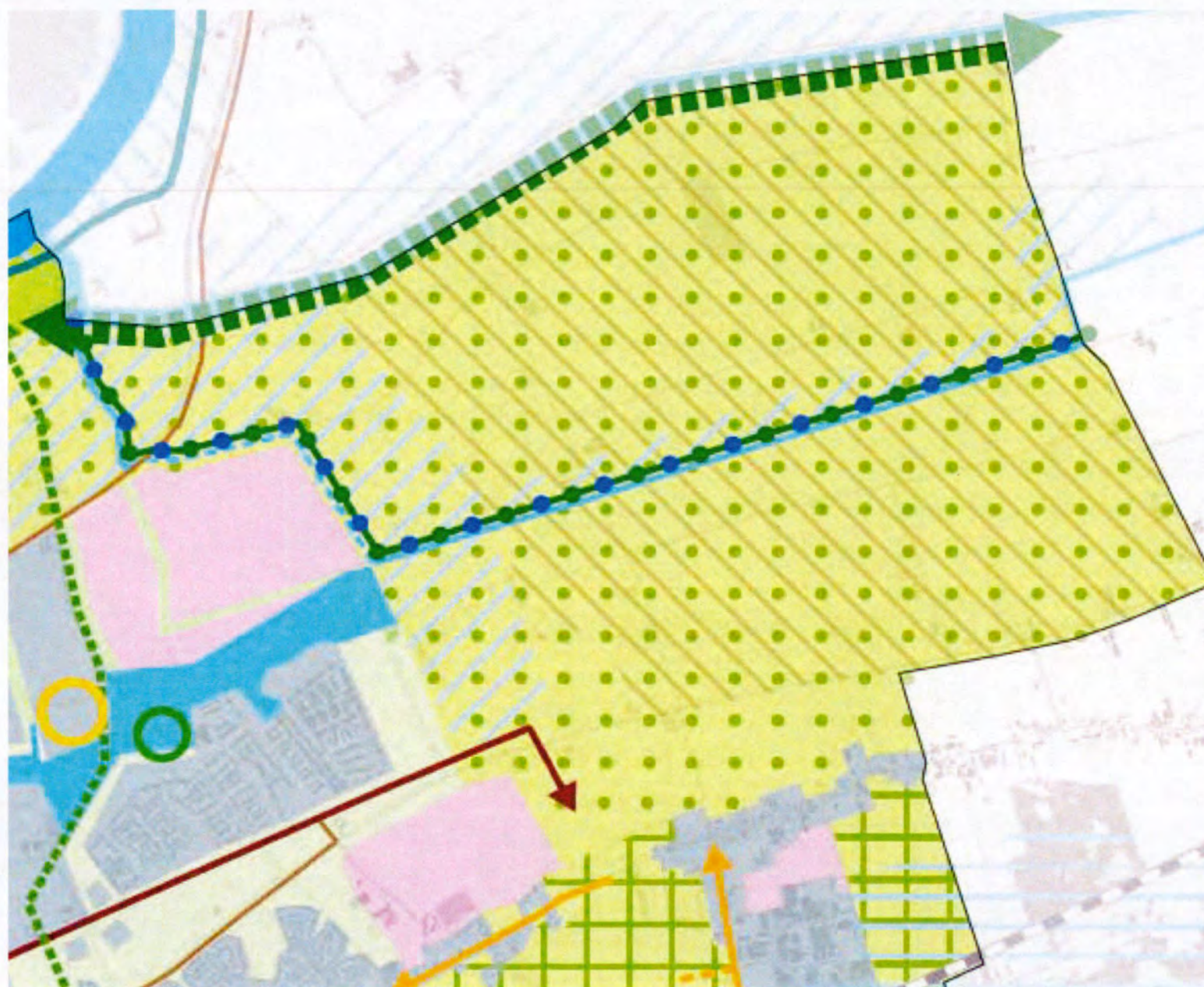


Het wensbeeld voor Den Bosch 2050, onderdeel van de structuurvisie, toont een compacte kern met vleugels, ruimtelijk geëld door het buitengebied en groenblauwe slingers die diep in de stad binnendringen. De uitloopgebieden van de vleugels met name bij den Bosch Oost en de Grote Wielen hebben een genuanceerde en gevarieerde overgang met veel groen en blauw.

3.4 Het Beleid | Gemeente Den Bosch | Structuurvisie | Ruimtelijk casco



3.5 Het Beleid | Gemeente Den Bosch | Structuurvisie | Ruimtelijk casco | Detail locatie

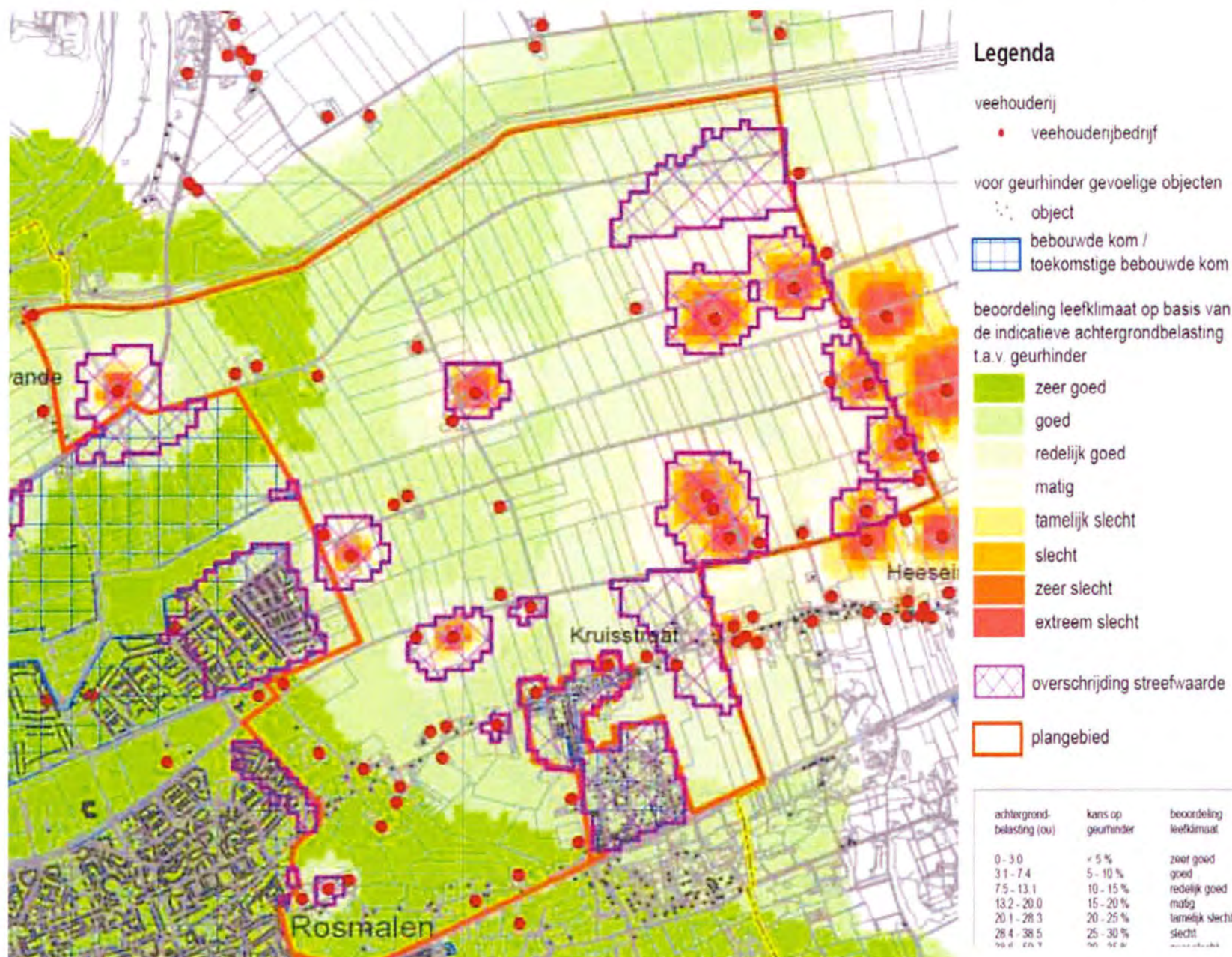


Het ruimtelijk casco uit de structuurvisie laat voor Den Bosch Oost concrete ontwikkelings kaders zien: Een Open waardevol Landschap met landbouwontwikkeling en stedelijke en regionale waterberging. De vervuilde waterloop van de Hoefgraaf is gemarkeerd als een Groenblauwe verbinding en de Noordelijke Hertogswetering als robuuste ecologische verbinding.

LEGENDA

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Bestaand bebouwd gebied | Doorstroomassen / N 279 |
| Historische binnenstad | Wijk- en regionale verbindingswegen |
| Spoorzone | Onsichting binnenstad / kom Rasmolen |
| Centrumstedelijke uitbreidingsgebieden | Spoorlijn/HIV |
| Stedelijke ruggraat | Watertransportwegen |
| Transformatiegebieden | Groene consolidatiegebieden |
| Stedelijke verbindingssassen | Groene transformatiegebieden |
| Recreatieve fietspaden | Klein-schalig waardevol landschap |
| Uitbreiding bedrijvigheid | Open waardevol landschap |
| Groene werklandschappen | Robuuste ecologische verbindingen |
| Uitbreiding wonen | Groenblauwe verbindingen |
| Stadsdoel, wijk- en buurtcentra en perifeer winkelenconcentraties | Historische dijkenstructuur |
| Bovenstedelijke voorzieningen, toeristisch/recreatieve hoofdstructuur | Landbouwontwikkeling |
| Recreatieparken/stadsparken | Fortificaties |
| Stedelijk groen | Rivierverruiming |
| Landmarks (bestaand/nieuw) | Stedelijke en regionale waterberging |
| Stadszones | Grondwater |
| | Transferia |

3.6 Het Beleid | bestemmingsplan | MER november 2012 | Beoordeling leefklimaat tgv veehouderij



Veehouderijen veroorzaken in het algemeen geur vanwege de dierenverblijven, mestbassins en de productie en opslag van voer. De geuremissie verspreidt zich via de lucht en op de woon- en leefomgeving wordt een geurbelasting veroorzaakt.

Onder geurbelasting verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odourunits per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Dit gebeurt in cirkels van ongeveer 500mtr diameter rond de Veehouderijen in Den Bosch Oost. Geur van veehouderijen heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

3.7 Het Beleid | Groen Blauw | Bestemmingsplan | Structuurvisie | inventarisatiekaart



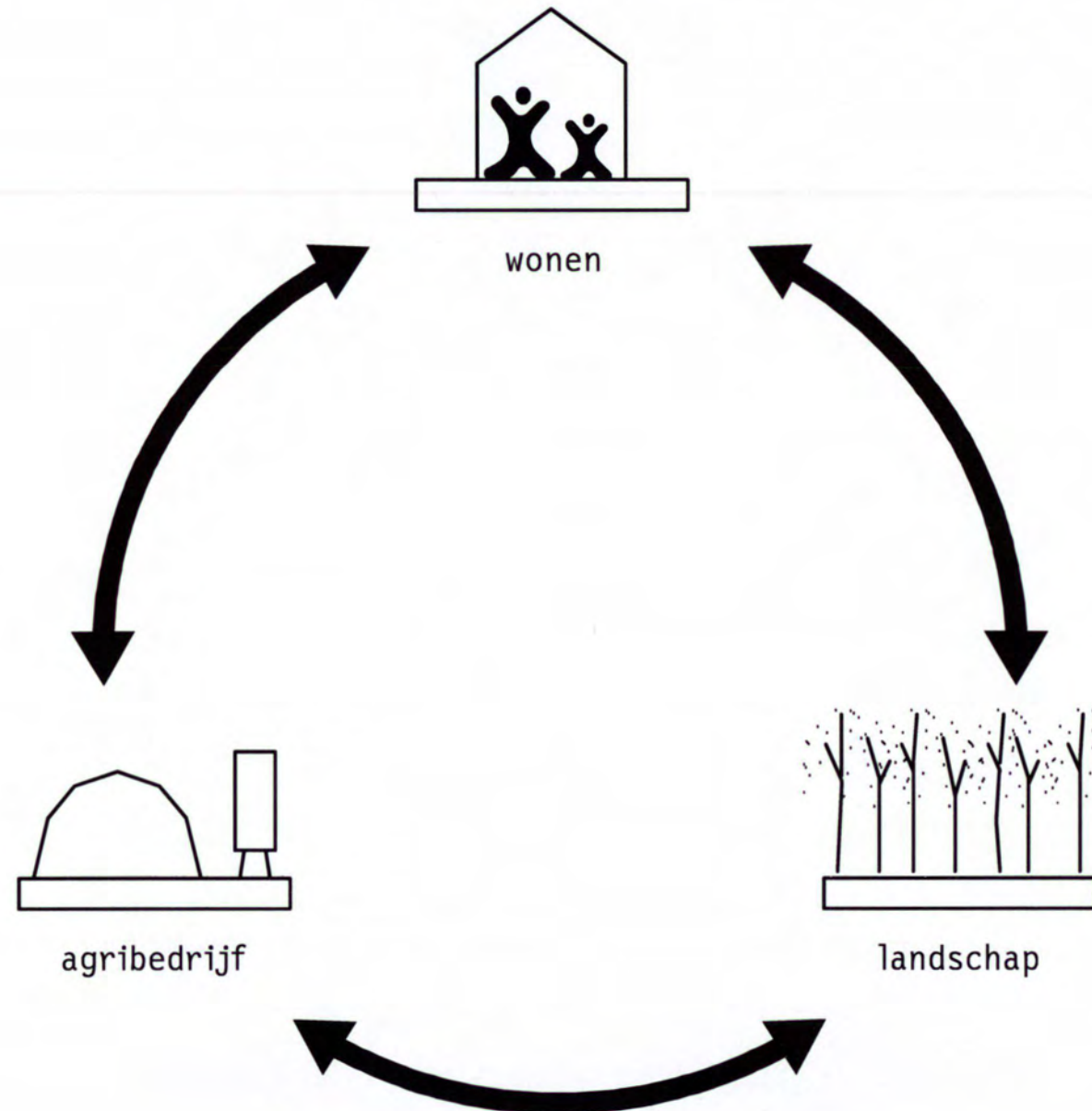
In deze inventarisatie kaart zijn het bestemmingsplan, structuurvisie en MER samengebracht met de grondposities van de Hertogenbosch CV.

Het laat de ruimtelijk-landschappelijke en programmatische kaders voor ontwikkeling van agrarisch en wonen zien. De gemarkeerde opstallen van de veehouderijen hebben mogelijkheden voor een agrarisch gerelateerde uitbereiding tot 250m².

4. De ambitie

4.1 De ambitie | Agrifood Village | wisselwerking tussen wonen, landbouw en het landschap

In de uitloopgebieden van Den Bosch Oost wordt gezocht naar een wisselwerking tussen de agrarische bedrijvigheid, het landschap en het wonen. De wisselwerking vormt een duurzame balans tussen de drie pijlers.



4.2 De ambitie | Agrifood Village | agrarische woonvormen in uitloopgebied

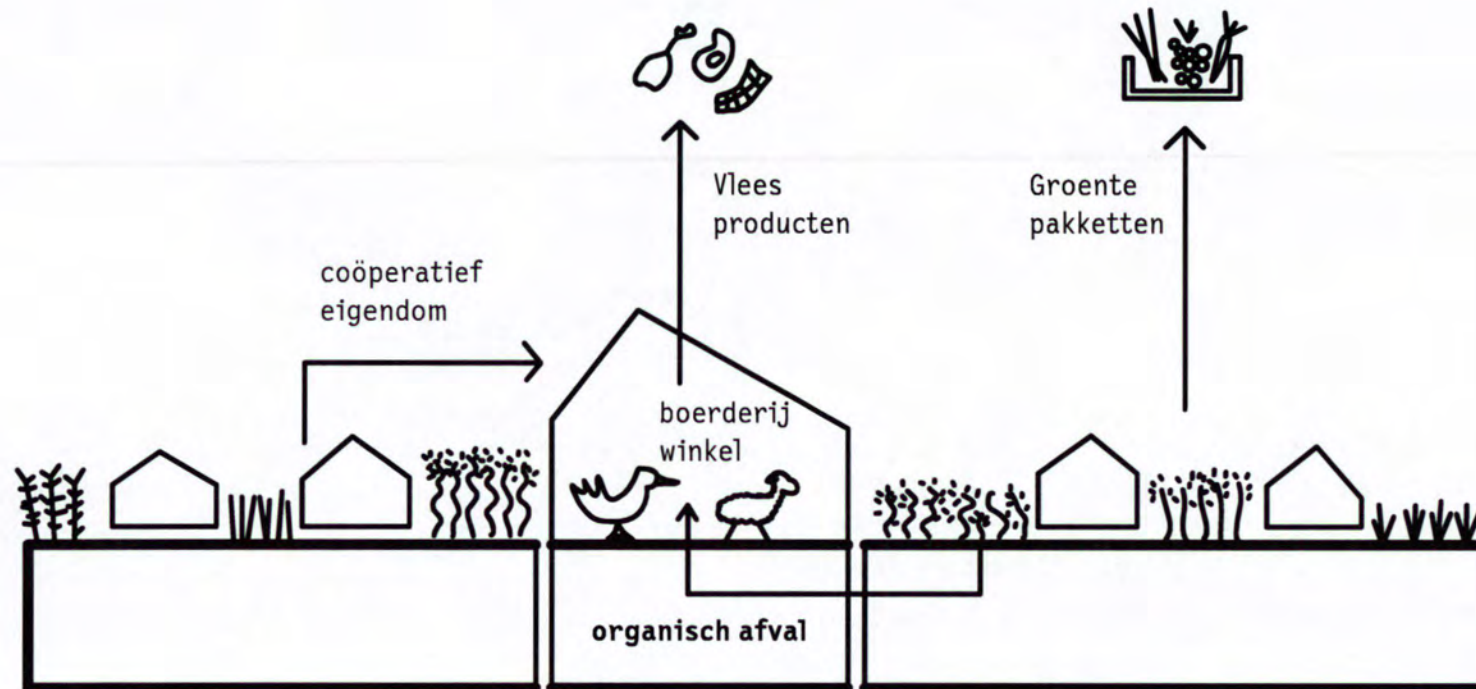


Agrarisch woonvormen in het uitloopgebied van Den Bosch Oost hechten zich enerzijds aan stadgerichte veehouderijen en gemengde bedrijven. De woonvormen zijn gerelateerd aan bijvoorbeeld de hippische sport of lokale voedselproductie. Ze liggen in de randen en overgangszones met het kerngebied.

Anderzijds hechten de agrarische woonvormen zich aan ecologie, water en landschapsontwikkeling. De woonvormen zijn zelfvoorzienend en in harmonie met de natuur of hebben een recreatief karakter. Ze zijn gelegen aan de verbrede waterlopen en tussen de natuurlijke waterfilters van de Hoefgraaf en de Hertogwetering.

Nieuwe recreatieve routes ontsluiten het gebied voor de lokale bewoners en de Grote Wielen. De agrarische- op voedsel gerichte bedrijvigheid vormt samen met zijn bewoners een nieuw type landelijk dorp: AgriFood Village

4.3 De ambitie | typologie 1 | Profiel | gemengd agrarisch bedrijf en wonen



Het gemengde bedrijf is in staat (vrijwel) jaarrond een (vrijwel) compleet voedsel pakket voor omliggende bewoners te produceren. Burgers vinden inzicht in de oorsprong van hun voedsel dermate belangrijk dat ze mede-eigenaar worden van het boeren bedrijf. De boer levert groenten, zuivel, vlees, graan om brood te bakken, etc.

Het boerenbedrijf vervult ook andere gemeenschapsfuncties, beheer van de buitenruimte, groenafval compostering, etc. De ruimtelijke karakter is die van kleinschalige moestuinen en kitchen gardens.

Landbouw

- groente en fruitteelt
- pluimvee en kleinvee
- mobiele slachterij
- micro dairy
- boerderij winkel
- agrarische educatie
- ref: de Nieuwe Akkers Haarlem

Wonen

- geworteld wonen
- boerderij buurtschap
- bewoners mede eigenaar boerenbedrijf
- ref: Buitenplaats van Sion Rijswijk

4.4 De ambitie | typologie 1 | sfeerbeeld | agrarisch bedrijf en wonen



Den Bosch Oost | Agrifood Village

4.5 De ambitie | typologie 1 | voorbeeld groente& fruit Bedrijf



[Home](#)

[Tuinderijen](#)

[Dagbesteding](#)

[Nieuws](#)

[Sponsoren](#)

[Organisatie](#)

[Foto's](#)

[Recepten](#)

[Links](#)

[Openingstijden](#)

[Contact](#)

MOESTUIN Leyduin

De eerste tuinderij van De Nieuwe Akker, Moestuin Leyduin, startte in 2011 op de prachtige buitenplaats Leyduin, die beheerd wordt door **Landschap Noord-Holland**. Samen hebben we de oude moestuin uit 1900 weer in ere hersteld: de muur, de toegangspoorten en de beide schuren werden gerestaureerd door het Landschap. De Nieuwe Akker maakte de grond teeltklaar en richtte de tuin in. De voortuin heeft nu een prachtige bloementuin en kruidencirkel en er is een kleine kas geplaatst om planten op te kweken en groente te telen die van warmte houden. Daarnaast zijn appelbomen en fruitstruiken geplant. Op de rest van de tuin, het grootste gedeelte, worden ieder jaar veel verschillende biologische groenten gekweekt.

Om het historische karakter van de moestuin verder te versterken, heeft een groepje vrijwilligers, donateurs en sponsors in 2013 gezorgd voor lei-fruitbomen langs de oude muur.

De tuin is schitterend gelegen aan de rand van de duinen. Zij is open voor iedereen die een kijkje wil nemen op de dagen dat er tuinders en vrijwilligers aanwezig zijn.

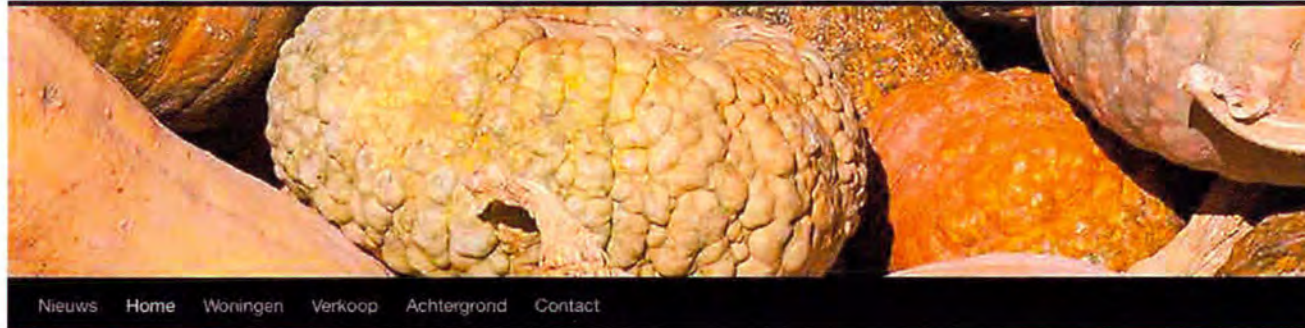


Den Bosch Oost | Agrifood Village

4.6 De ambitie | typologie 1 | voorbeeld Landgoed met moestuin

GEWORTELD WONEN, Buitenplaats Sion

een modern landgoed met veel
(moes)tuin



[Nieuws](#) [Home](#) [Woningen](#) [Verkoop](#) [Achtergrond](#) [Contact](#)

Wat is Geworteld Wonen?

Geworteld Wonen is wonen en tuinieren op Buitenplaats Sion in RijswijkBuiten

Het klinkt als een droom. In de overvolle Randstad op een landgoed wonen met een hectare grond, waar je zelf je eigen voedsel produceert. Niet als baron of jonkvrouw, maar met zo'n vijftig gewone huishoudens. Dat is Geworteld Wonen. Op de plek van de voormalige buitenplaats Sion, in RijswijkBuiten tussen Delft en Rijswijk, realiseren Inbo en Beyond Now samen met de toekomstige bewoners, de gemeente Rijswijk en bouwer Dura Vermeer deze droom.



Den Bosch Oost | Agrifood Village

Geworteld Wonen: Groen, Duurzaam, Gezond en Leuk

Aanmelden Nieuwsbrief

Email

Aanmelden



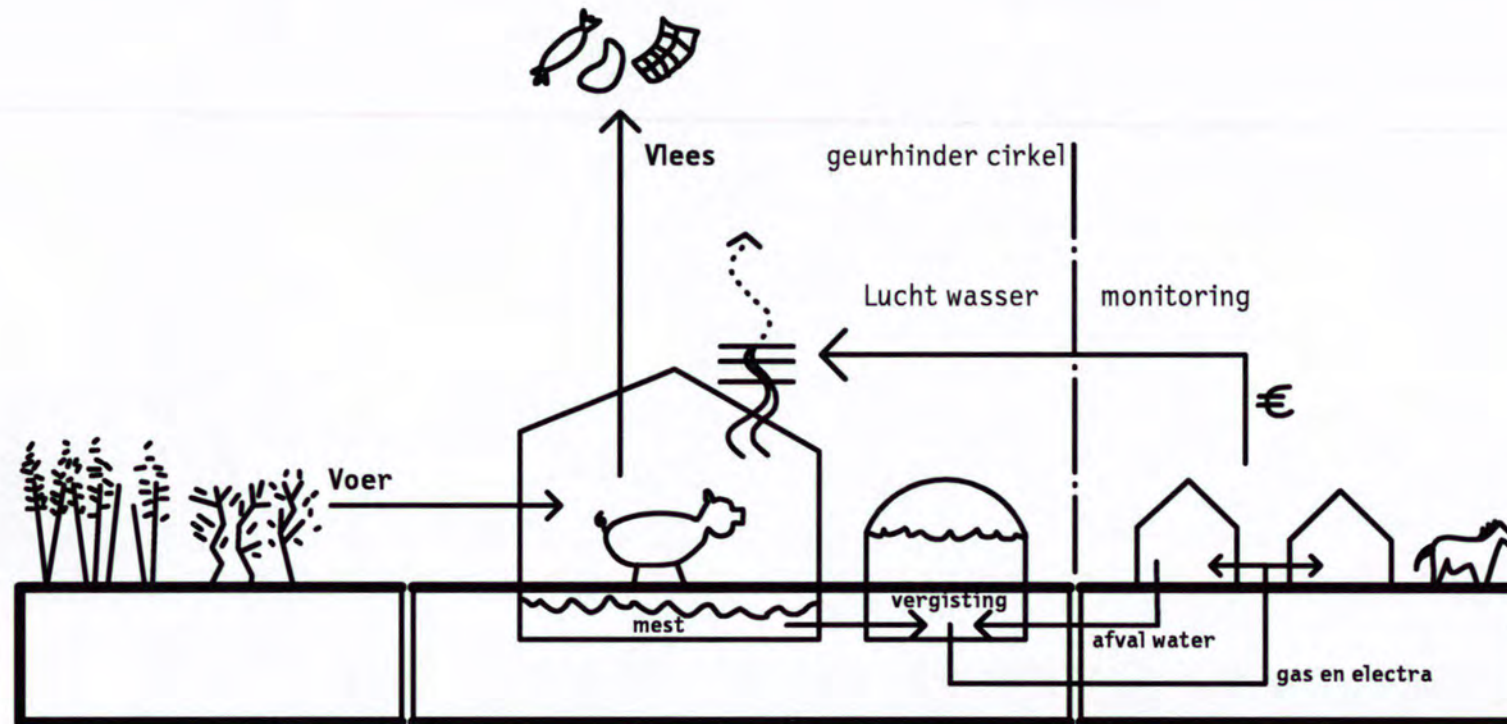
Search



Snel naar:

- [Wat is Geworteld Wonen?](#)
- [De Woningen](#)
- [Inschrijving](#)
- [Kennismaken](#)
- [Flyer](#)
- [Nieuwsbrief januari 2015](#)

4.7 De ambitie | typologie 2 | profiel | Hightech veehouderij en wonen



Landbouw

- intensieve veeteelt
- luchtwassers met monitoring
- mestvergisting voor biogas en elektra
- lokale veevoeder productie (bijv. Lupine)
- ref: van de Heydehoeve en Savelkouls

Wonen

- ruig wonen en open ranch
- gas en electra uit mest- en rioolvergisting
- wonen met paarden: stal en paardenweides
- ref: Hippisch Park Termaarsch

Intensieve veehouderij en woonkwaliteit staan doorgaans op gespannen voet met elkaar in verband met overlast (geur, fijnstof, transport bewegingen).

Er zijn echter ook positieve interacties te benoemen (energie uit biomassa, aankleding van het landschap, de teelt van voedergewassen en het gebruik van dieren voor recreatie doeleinden).

In deze woon vorm worden de negatieve effecten geminimaliseerd en de positieve geoptimaliseerd. De boeren zijn volledig transparant over hun bedrijfsvoering en burgers krijgen rechtstreekse feedback over geur en fijnstof emissies, en de maatregelen die de boer neemt om die te reduceren.

De daardoor vrijgekomen grond en ontwikkelrechten laten bijzondere agrarische woonvormen toe, bijvoorbeeld voor de hippische sector.

4.8 De ambitie | typologie 2 | sfeerbeeld | Hightech veehouderij



4.9 De ambitie | typologie 2 | Voorbeeld stadsgerichte veehouderij



**VERS VLEES BOERDERIJ
SAVELKOULS**
info@vvb-savelkous.nl 073 - 644 61 61

VERS VLEESBOERDERIJ SAVELKOULS

Vers Vleesboerderij Savelkous is een bedrijf dat inspeelt op de behoefte te weten wat je eet. Een bedrijf dat uw dagelijkse stukje vlees van eigen boerderij verkoopt, juist aan particulieren. Men staat 100% garant voor herkomst, veiligheid en milieuvriendelijkheid.

In de winkel wordt het vlees verkocht in kleinverpakking, vers of diepvries. U hoeft geen kilo's af te nemen en kunt het thuis meteen zo in de diepvries leggen.

Een overzicht van het gehele assortiment vindt u onder "assortiment en prijzen". Hier zijn de diverse prijslijsten te downloaden. U vindt hier ook de mogelijkheden met kant en klare gerechten en de gevulde partypan.

Ook voor al uw barbecue- en gourmetvlees bent u bij Vers Vleesboerderij Savelkous op het juiste adres. De barbecuefolder 2014 is verkrijgbaar in de winkel en te downloaden via deze website. Klik [hier](#) voor de barbecuefolder 2014. Wilt u graag dat we een barbecuefolder toesturen, neem dan even contact met ons op of vul het contactformulier in.

ACTIES JANUARI

NIEUW!

GEMARINEERDE KIP- EN VARKENSREEPJES IN 2 SMAKEN: PAPRIKA ROOM- EN WINZERSTYLE

Hustenweg 8, 5236 BC Empel | Telefoon: 073 - 644 61 61 | Fax: 073 - 644 81 82 | E-mail: info@vvb-savelkous.nl
Open: donderdag en vrijdag van 11.00 tot 18.00 uur, zaterdag van 9.00 tot 13.30 uur

[HOME](#) [NIEUWSBRIEF](#) [GASTENBOEK](#) [KEURMERKEN](#) [KLANTENPAS](#) [LINKS](#)

[VERS VLEES BOERDERIJ](#) [\(H\)EERLIJK VLEES](#) [ASSORTIMENT EN PRIJZEN](#) [CONTACT EN ROUTE](#)



© 2008 Vers Vleesboerderij Savelkous
Website door [QFormis](#)



4.10 De ambitie | typologie 2 | Voorbeeld wonen met paarden



Paard en mens samen op vakantie

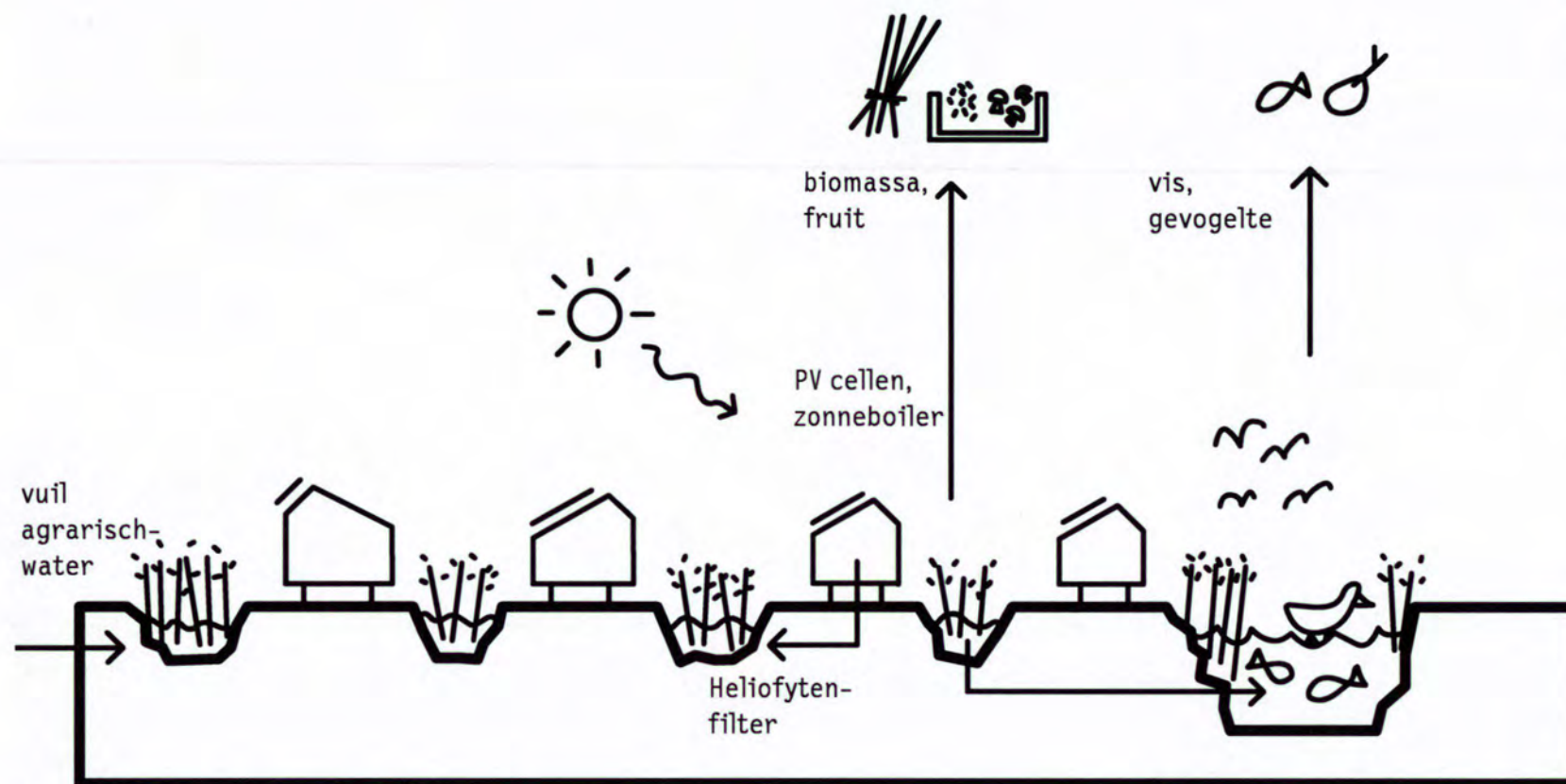
Een uniek hippisch recreatiepark



Hippisch recreatiepark *TerMaarsch* is het eerste recreatiepark van Europa waar mens en paard samen op vakantie gaan. Met ruim 400 kilometer ruiterspaden rond het park, een manege met 150 stalplaatsen, maandelijkse events, een restaurant, buitenbakken, uitlooptmolens en luxe weldegang onderstrepen het woord **uniek** in het park *TerMaarsch*.

Wij zetten de nieuwe standaard voor paard en recreatie!

4.11 De ambitie | typologie 3 | Profiel | Agro forestry wetland & wonen



Landbouw

- samen met groen-blauw netwerk natuurlijke waterberging en (heliophyten)filter
- biomassa teelt, wilgen en riet
- visteelt, eendenkooi, kleinwild
- cranberrys, noten, paddestoelen

Wonen

- zelfvoorzienend en off the road
- wonen in eetbaar natuurlandschap
- ref. Duin Almere

Het belangrijkste doel voor dit type landschap is het op natuurlijke wijze oplossen van ecologische uitdagingen zoals water zuivering en water berging. Dit levert evenwel een omgevingskwaliteit op waarin het ook aantrekkelijk wonen is, maar wel off the grid en in harmonie met de natuur.

De natuur is fourageer gebied voor vogels en wild, maar ook voor de mensen die er wonen, het gaat (zoveel mogelijk) om eetbare natuur (bessen, noten, paddestoelen, kleinwild, vissen, etc.).

4.12 De ambitie | typologie 3 | Sfeerbeeld | Agro forestry wetland & wonen



4.13 De ambitie | typologie 3 | voorbeeld Cranberry Landerij

VanTosse

Streekproducten



[Welkom](#) [Streekproducten](#) [Themaroute](#) [Contact](#)

Welkom

Met de agrarische activiteiten van Landschapsbeheer Oss is een stap gezet in het herstel en de ontwikkeling van verantwoord landgebruik in cultuurhistorisch waardevolle, maar voor de reguliere intensieve vormen van landbouw, marginale gebieden. In het oude, onverkavelde kampenlandschap van de Stelt/Elzen (tussen Oss en Heesch) verbouwt Landschapsbeheer Oss op biologische wijze traditionele graansoorten als spelt, tarwe, rogge, gerst, haver, triticale, koolzaad en sinds 2004 cranberry's.

Deze activiteiten vormen de basis voor de ontwikkeling van een geheel nieuw concept: VanTosse Streekproducten.

Enthousiaste ondernemers in de regio, waaronder Landschapsbeheer Oss, een biologisch veeteeltbedrijf, de molenaars van Ravenstein, Megen en Oss, loonwerkbetrieben, een bierbrouwer en bakkers hebben elkaar gevonden bij de opzet van streekgebonden, ambachtelijke ketens van diverse graan- en cranberryproducten.

Inmiddels zijn diverse producten al



Natuurlijk VanTosse
*Samenwerking in
streekelijke productie*



4.14 De ambitie | typologie 3 | voorbeeld wonen in landschap



volg ons:    

home over duin woonaanbod ondernemen beelden actueel
contact

UNDER CONSTRUCTION

Duin Loft

Is onderdeel van:
[Zuiderduin >](#)

Kenmerken

- Vanaf 81 m2 tot 95 m2
- V.o.n. prijs vanaf ca. € 275.000
- Enorme ruimtebeleving door vide en glazen pui
- Verschillende indelingen mogelijk
- Inclusief keuken, badkamer en toilet
- 1 parkeerplaats
- Externe berging
- Begane grond industrieel gevulderde vloer met vloerverwarming
- Begane grond met vloerverwarming
- 1ste verdieping houten vloer
- Buitenruimte 9 m2 met veel privacy

Opties

- Geschakelde & vrijstaand mogelijk
- Neem voor meer opties contact op met de woonadviseur

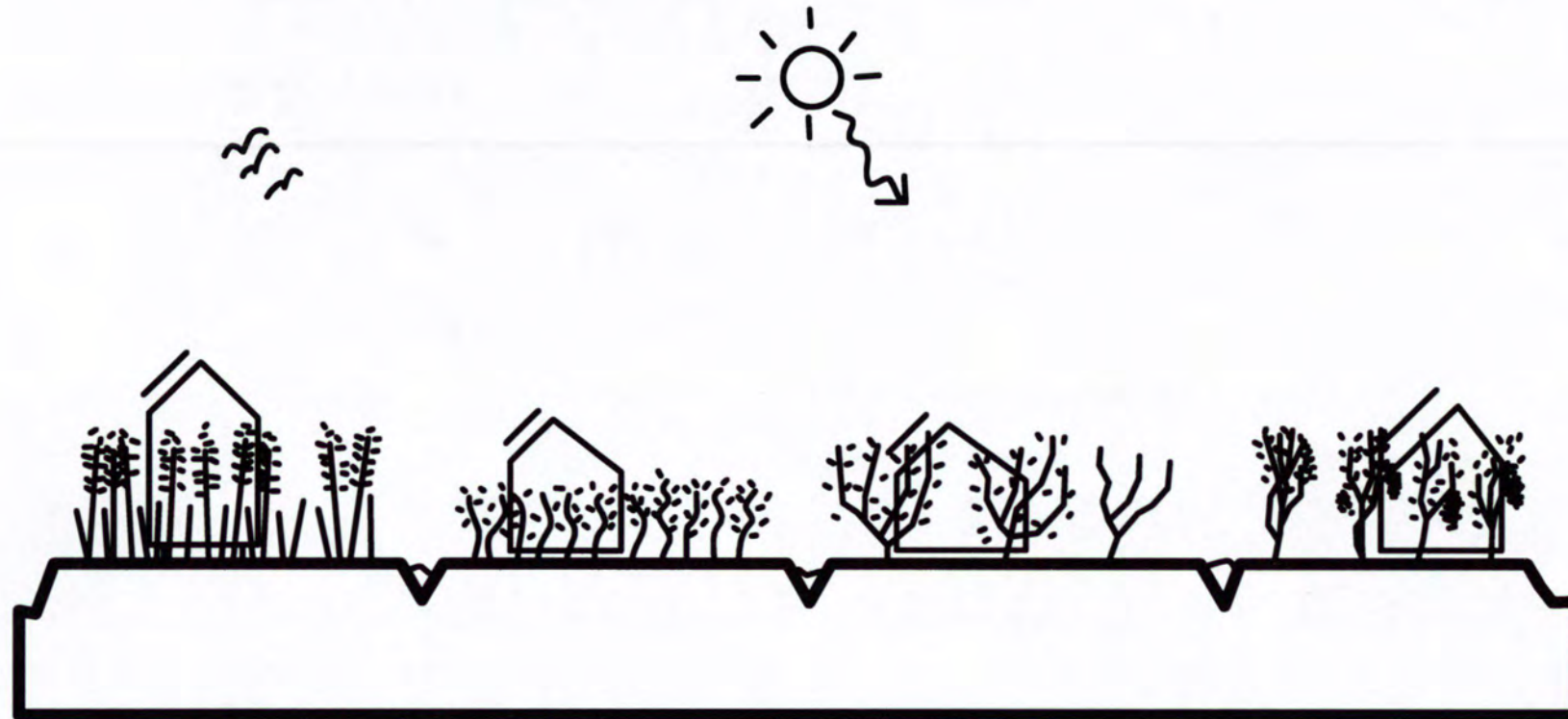
Neem contact op



Download als PDF



4.15 De ambitie | typologie 4 | profiel | Streekeigen landbouw en recreatief wonen



De streekeigen landbouw voorziet in bijzondere landschappen waar hoogwaardige (eind) producten worden geproduceerd als wijnen, kersenlikeur, speltbier en honing.

Het middelgrote landschap met wijngaarden, kersengarden en fruitbomen heeft een authentiek karakter dat uitnodigend werkt met verspreide recreatiewoningen, bed&breakfast ed.

Landbouw

- lokale vee- en pluimvee voeder productie (bijv. Lupine)
- granen (bijv. spelt) en hop
- fruitteelt, wijngaard, kersengard
- honing en bier ism community farms
- ref: Brabantse Wijnboeren en Landerij VanTosse

Wonen

- recreatief wonen
- bed & breakfast
- ref: Heische Hoeve

4.16 De ambitie | typologie 4 | sfeerbeeld | Streekeigen landbouw en recreatief wonen



4.17 De ambitie | typologie 4 | voorbeeld streekeigen wijnbouw

Nederland DOMEIN DE LINIE sinds 1977

Home
Wijn bestellen
Beoordelingen
Behaalde prijzen
Excursie / wijnproeverij

Nieuws
De eigenaar
Wijngaard
Technologie
Open dag
Verkooppunten
Contact



Wijn en wijngaard

Deze Noord-Brabantse Nederlandse wijngaard in Made is ruim een hectare groot. De jaarlijkse opbrengst bedraagt ca. 60 hl./ha. Er wordt zo laat mogelijk geoogst ter verhoging van de kwaliteit, hetgeen echter veelal ten koste gaat van de kwantiteit

Internationale concoursen

De Linie" wordt op Nederlandse bodem in Noord-Brabant en het daarbij horende klimaat een wijn gevinifieerd van een unieke kwaliteit. Dit blijkt niet alleen uit de waardering die de wijn bij wijnliefhebbers in zijn algemeenheid ondervindt; men is verrast, maar ook uit het feit dat er door de jaren heen vele zilveren medailles werden behaald op de internationale concoursen en zelfs goud in Berlijn.

Artisanale werkwijze

Oogsten, vinifiëren en bottelen worden op artisanale wijze verricht. Ervaren vrijwilligers assisteren bij de oogst en het bottelen in de herfst en het voorjaar. Het product is zo uniek dat vele wijnliefhebbers uit Brabant en elders willen helpen gedurende deze fase in het traject van druif tot wijn. [Lees hier verder...](#)

Een kijkje nemen op de wijngaard?

Bekijk online het [fotoalbum](#) of plan een [excursie of wijnproeverij](#).

Berlin Gold & Decanter Bronze awards



4.18 De ambitie | typologie 4 | voorbeeld recreatief wonen

[Vergaderen](#) [Bedrijfsuitjes](#) [Proeflokaal](#) [Boerderij](#)

Volg de Heische Hoeve op:    


DE HEISCHE HOEVE
LANDELIJKE VERGADEREN & RECREATIE

Home | Kersenteelt anno nu | Duurzaamheid | Pinterest Ezra | Historie kersenteelt | Ezra's Blog



28 landelijke hotelkamers

Voor meerdaagse bijeenkomsten



[BEDRIJFSUITJES](#) [VERGADEREN](#) [PROEFLOKAAL](#) [BOERDERIJ](#)


DE HEISCHE HOEVE
MEER WETEN? 0413-229153

Kersenboerderij De Heische Hoeve

De Heische Hoeve is het bedrijf van Dennis Hurkmans & Ezra Leeger. Deze echtelieden steken al meer dan 10 jaar ziel en zaligheid in hun onderneming met als doel om gasten te laten genieten van een unieke beleving op het platteland van Brabant. De combinatie van een kersenteeltbedrijf met distilleerderij en proeflokaal en een gastvrije vergaderboerderij met 26 hotelkamers aan de rand van natuurgebied De Maashorst is uniek in zijn soort.




DE HEISCHE HOEVE
IN ELSEVIER [Lees meer >>](#)

WIJ ZOEKEN STAGAIRES!
IETS VOOR JOU? [Lees meer >>](#)

Dennis Hurkmans
Owner at De Heische Hoeve BV
Owner at Distilleerderij De Maashorst BV
Owner at Maashorst Kersen
Eindhoven Area, Netherlands
[View Profile](#)

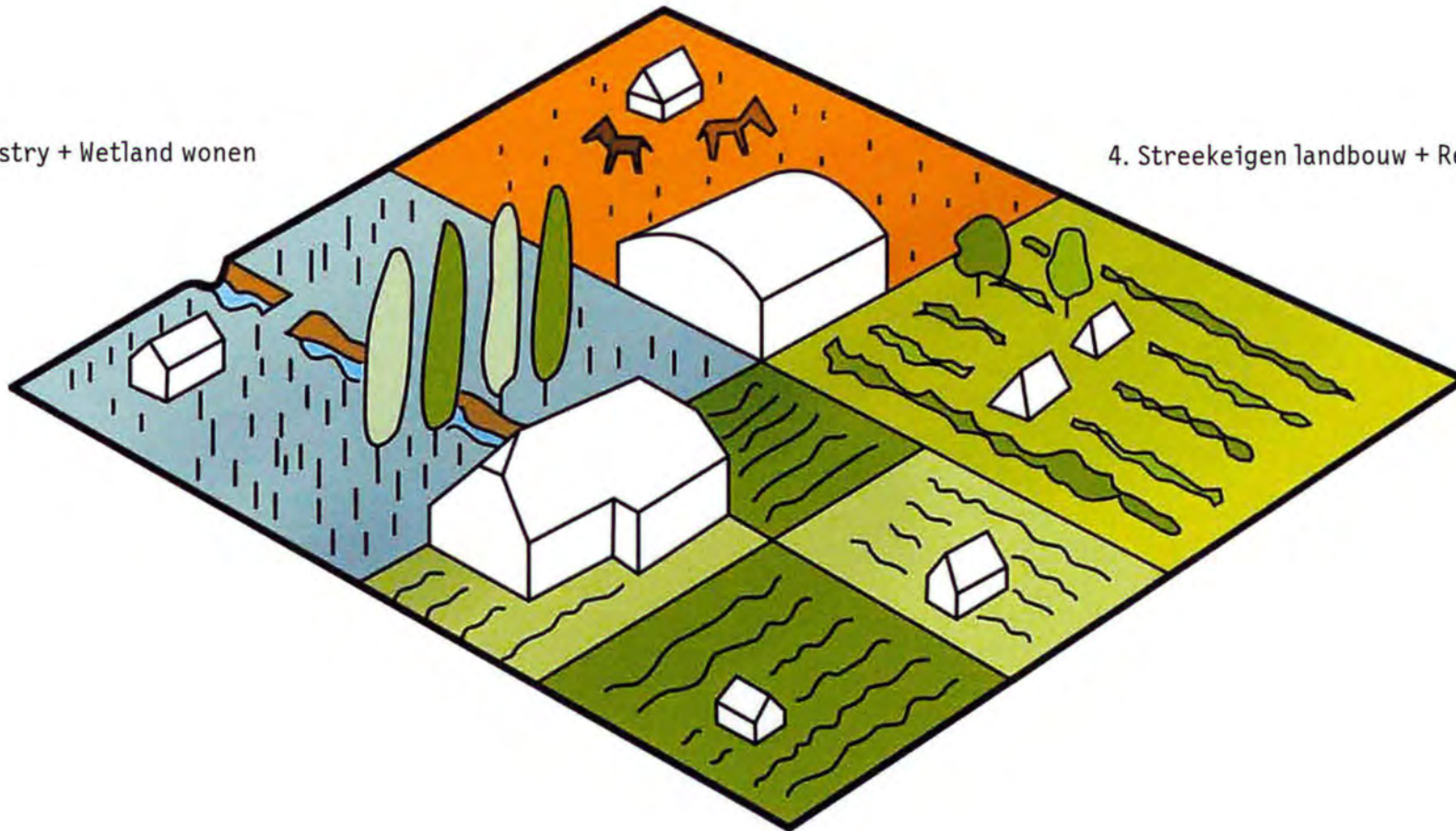


4.19 De ambitie | Agrarische Woonvormen

2. Hightech veehouderij + Hippisch wonen

3. Agroforestry + Wetland wonen

4. Streekeigen landbouw + Recreatief wonen



1. Gemengd bedrijf + Geworteld wonen

5. Bijlagen

5.10 cultuurgeschiedenis

5.20 bodemsoorten en water

5.30 Landbouwontwikkelingsgebieden

5.40 locatie beelden

5.50 voorbeelden agrarische bedrijven

5.60 voorbeelden agrarisch wonen

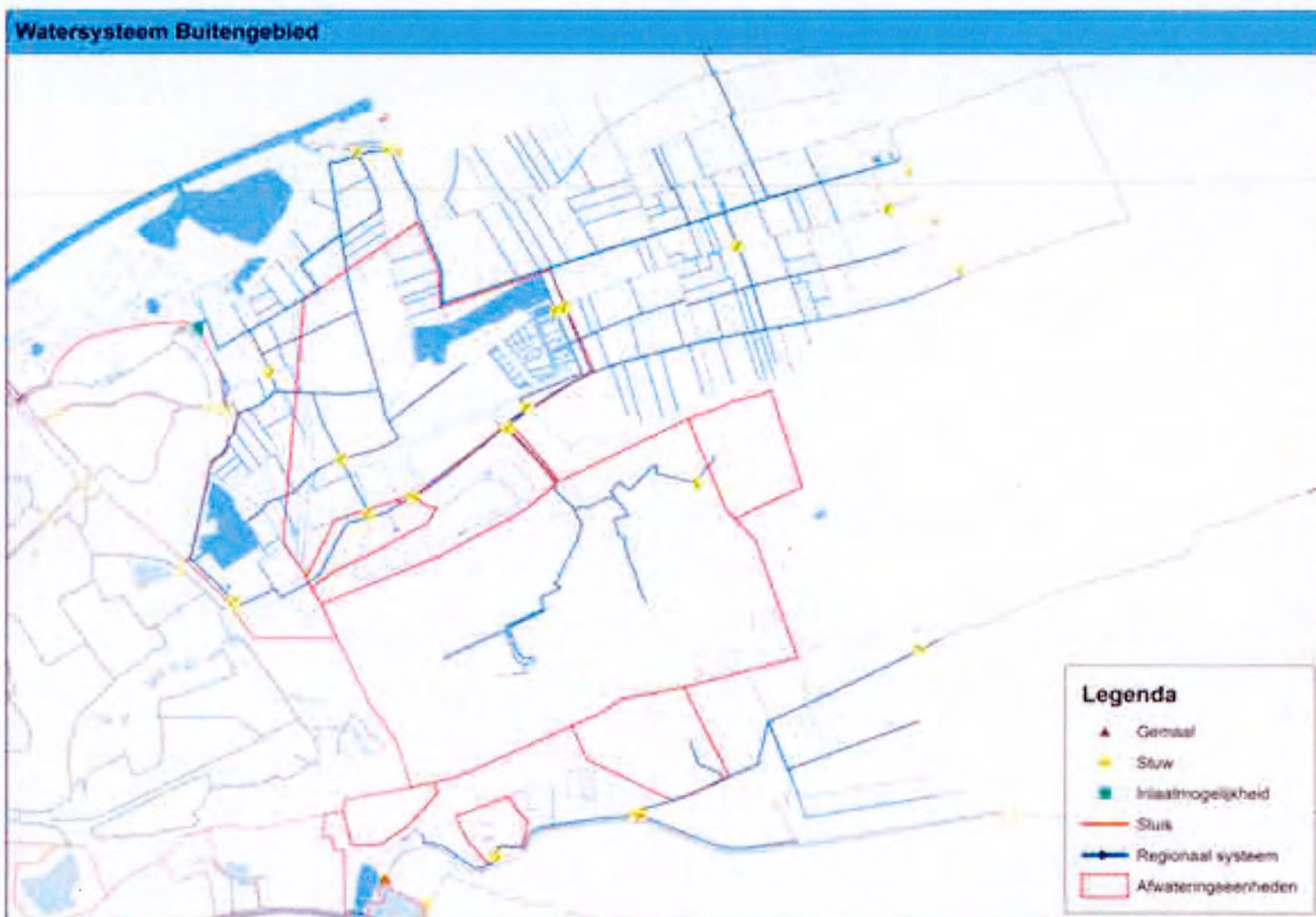
5.10 Bijlagen | Cultuurgeschiedenis | kaartbeeld rond 1835



5.11 Bijlagen | Cultuurgeschiedenis | Beelden Rosmalen eo rond 1850

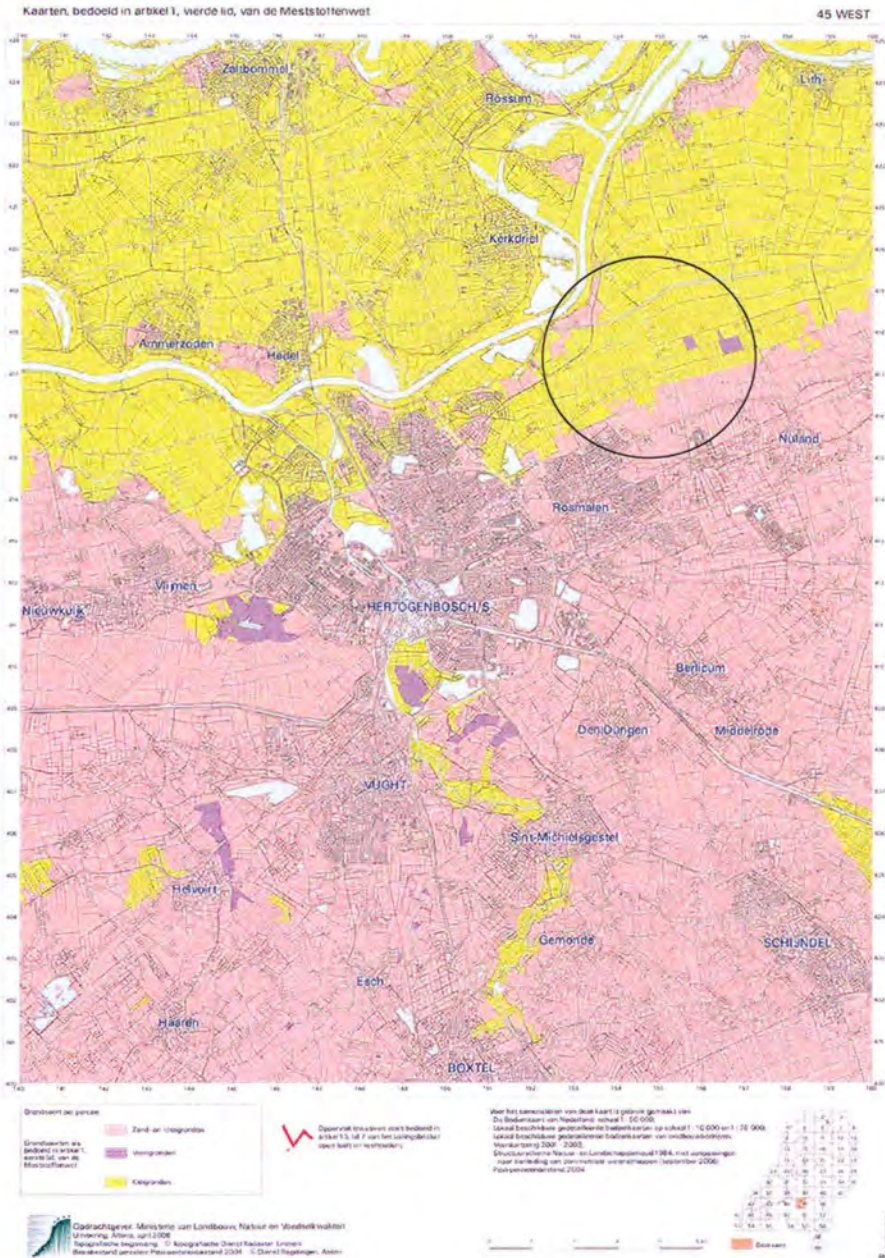
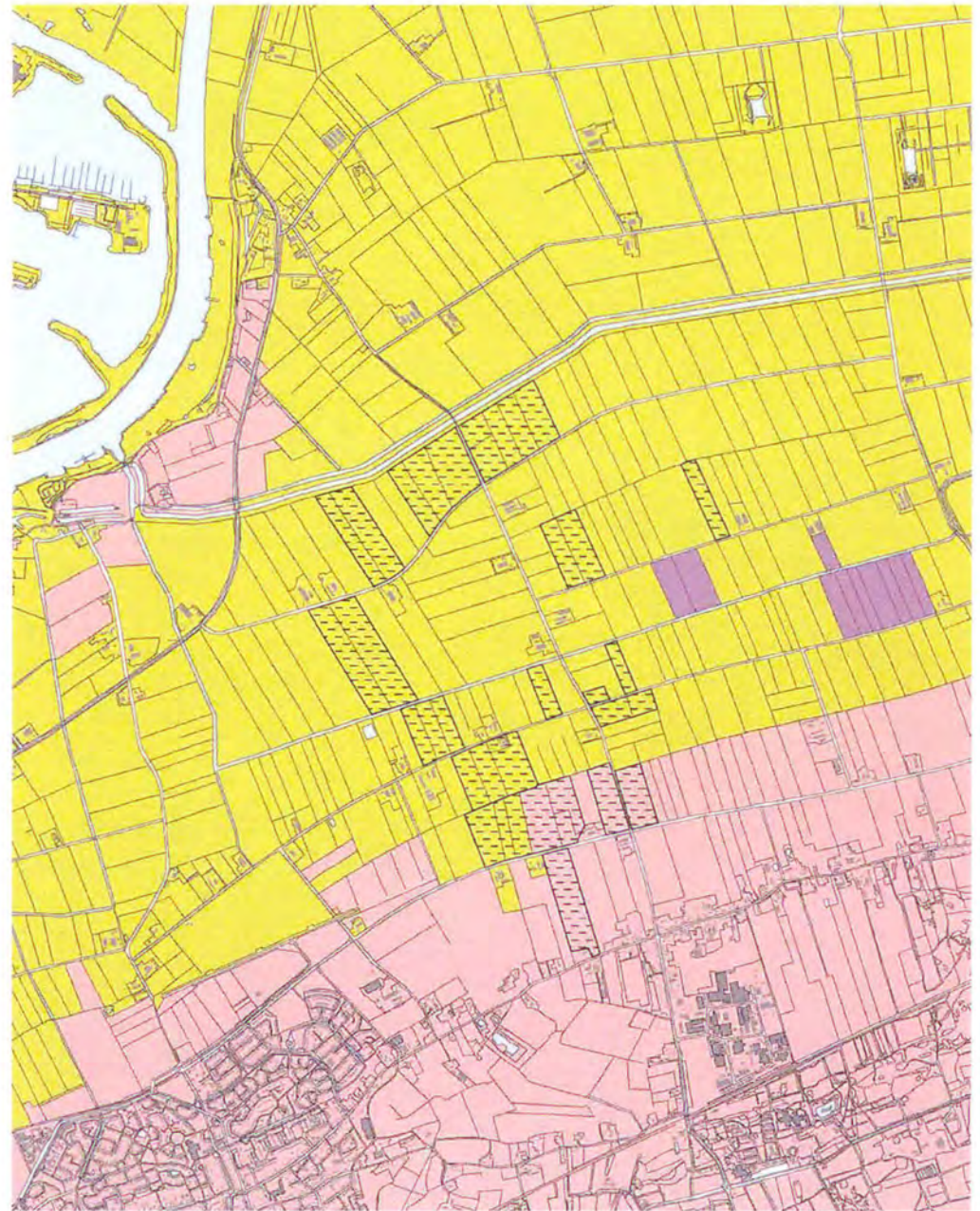


5.20 Bijlagen | Bodem & water

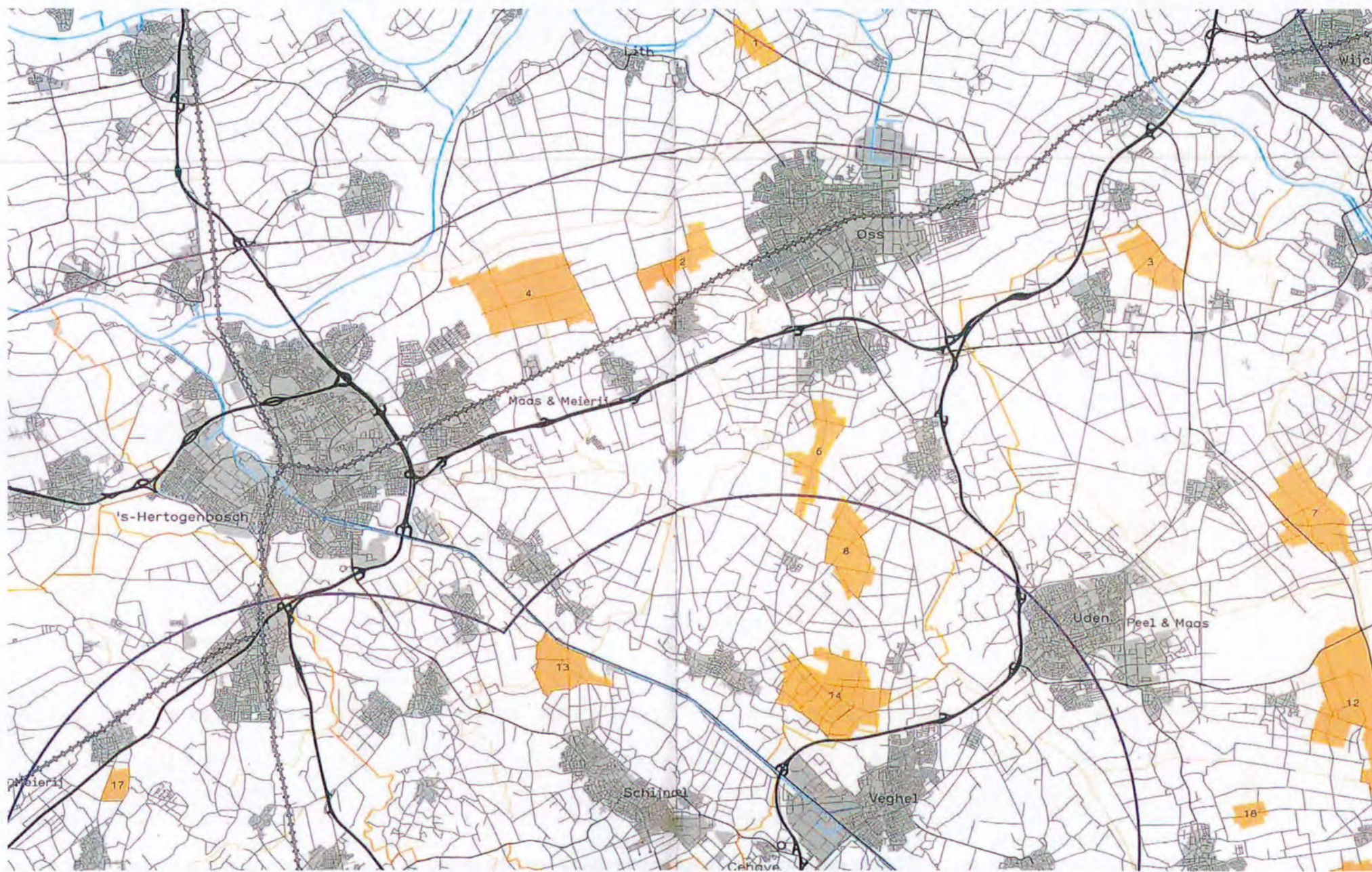


De Rosmalense polder bestaat uit kleigronden. Meer zuidelijk, naar de Kruisstraat gaat dit over in hogere zandgronden. De Rosmalense Polder helt licht naar het noorden. Het maaiveld is hier circa 2,0 tot 3,0 m +NAP. De Kruisstraat ligt hoger, met een maaiveld op circa 3,0 tot 4,5 m+NAP. In de hoog gelegen Kruisstraat is relatief weinig oppervlaktewater aanwezig. Een handvormig patroon van afwateringsroutes loopt door het plangebied, dat in het noorden via een stuw uitkomt bij het afwateringsgebied van de Grootte Wielen. De stuwhoogte is 2,25m +NAP, maar het waterpeil in de watergangen kan sterk stijgen bij heftige neerslag: tot ca. 2,8m +NAP bij een neerslaggebeurtenis met herhalingsdij van 2 jaar. Richting de Vlietwijksestraat staat nog een stuw, met een kruinhoogte van 2,85m +NAP, maar deze watergang valt zomers vaak droog.

5.21 Bijlagen | Bodem & water



5.30 Bijlagen | Landbouwontwikkelingsgebieden | Maas en Meierij



5.31 Bijlagen | Landbouwontwikkelingsgebieden | Maas en Meierij



LOG 4 | BOVEN KRUISSTRAAT

Gemeente 's Hertogenbosch, Maasdonk

540 ha (groot)

2628m tot N-weg (op enige afstand)

2263m tot oprit snelweg (dichtbij)

27 agrarische bedrijven

8 intensieve veehouderijen

Geen focus-LOG provincie Noord-Brabant;

nieuwvestiging niet toegestaan

Kommenlandschap

Het LOG Boven Kruisstraat ligt op een steenworp afstand van LOG Boven Geffen. Deze vormen op functioneel niveau feitelijk een geheel. Het is met 540 hectare een vrij omvangrijk LOG. De agrarische bedrijven in het LOG zijn verschillend van aard, van intensieve veehouderijen tot grondgebonden veehouderijen. Hoewel de bedrijven vaak niet uitzonderlijk landschappelijk aangekleed zijn, passen de afmetingen en vormtaal wel bij de maat, schaal en vorm van het landschap. De bedrijven liggen als 'eilanden' in het weidse landschap. Het LOG ligt aan de rand van het kommenlandschap van de Beerze Overlaat.

Nieuwvestigingen zijn niet aangetroffen, wel een aantal serieuze uitbreidingen. De bermen van de overwegend smalle wegen zijn aan weerszijden vaak zwaar beschadigd. Twee elkaar passerende vrachtwagens lijkt hier praktisch onmogelijk.

5.40 Bijlagen | Lokatie beelden







5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

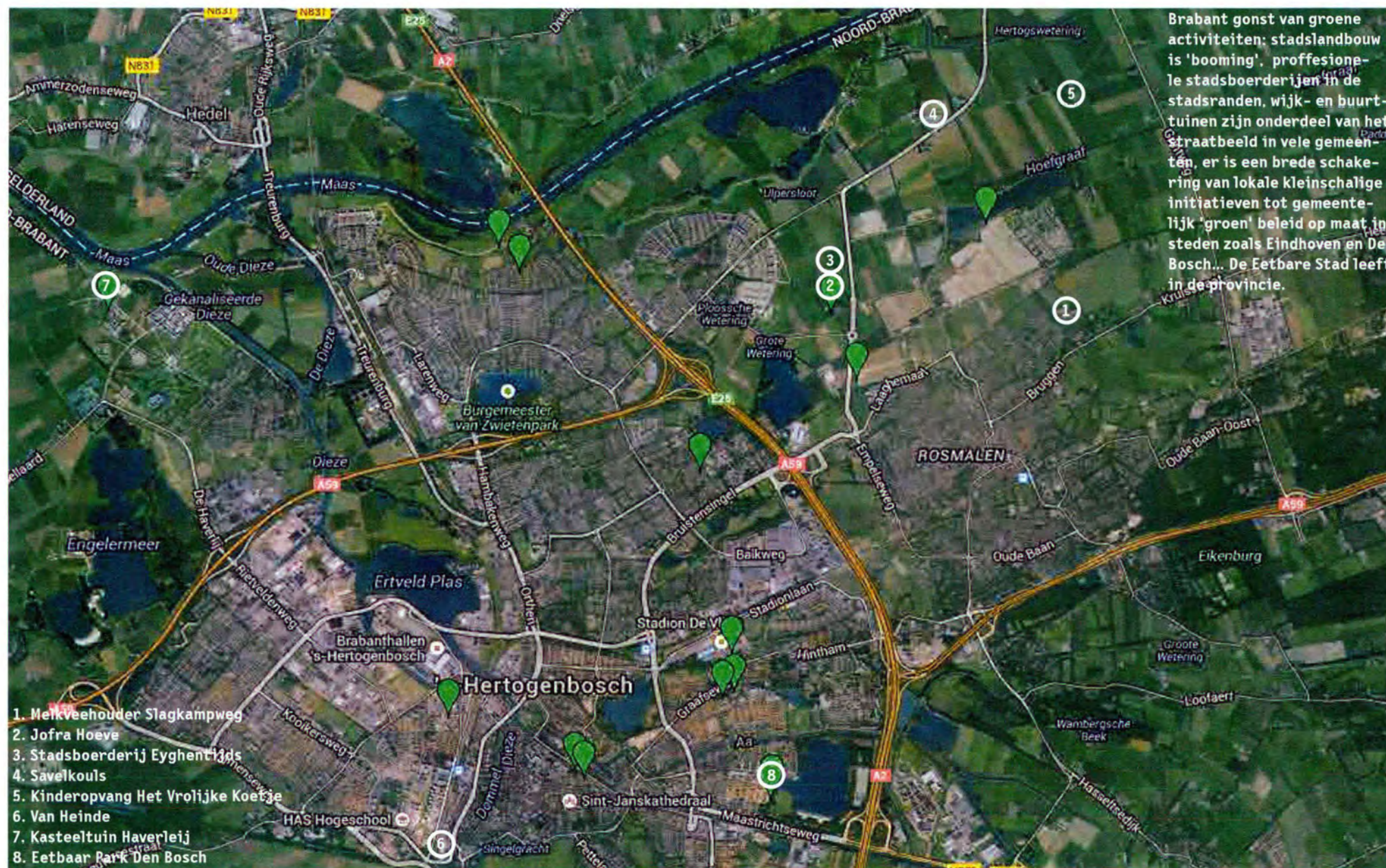


16





5.50 Bijlagen | Voorbeelden agrarisch | Stedelijk gerichte landbouw



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Melkveehouder Slagkampweg 4/6, Rosmalen (1)

Deze veehouderij ligt ten zuiden van de Grote Wielen dicht tegen de bebouwing van de De Blokken aan. Wat opvalt is dat deze veehouderij in open relatie staat met de woonbebouwing. De veehouderij is gebouwd in 1978 en herbouwd in 2002.



bron: <http://rosmalen.kadasterdata.nl>
<http://maps.google.nl>

Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



bron: <http://www.jofrahoeve.nl>
<http://maps.google.nl>

Jofra Hoeve (2)

Ambachtelijke boerderij en boerderijwinkel met vers vlees van eigen boerderij, biologisch, duurzaam, eigen verwerking van vleesproducten, eigen rokerij en bekend om zijn worsten en hammen dat zijn woorden die treffend zijn voor De Jofrahoeve met eigen slagerij en verkoop.

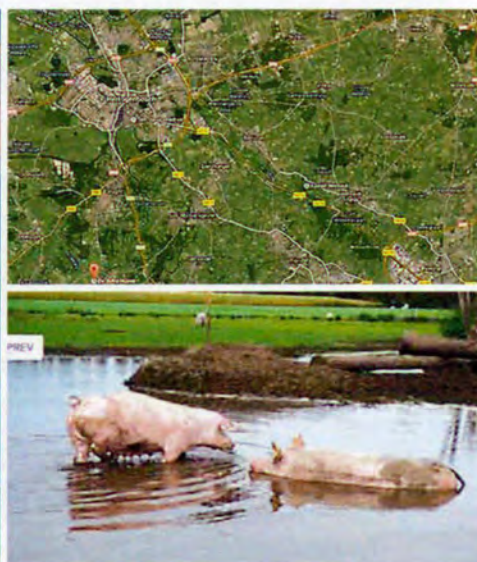
De Jofrahoeve is een biologisch varkenshouderij dat gerund wordt door Frank en Yolanda van Wagenberg op De Ruiting 4. U kunt ons vinden in het gezellig plattelandsdorpje Esch. Wij genieten van de manier waarop we onze varkens houden en verzorgen en dat dragen we graag uit naar anderen.

Vandaar dat we een ontvangstruimte hebben gerealiseerd in een vlaamse schuur op ons erf, waar we mensen kunnen laten zien wat we doen en vooral wat de varkens doen. Als je wat tijd hebt kun je ze observeren en aaien in de buitenuitloop. Of u loopt even naar de modderpoel.

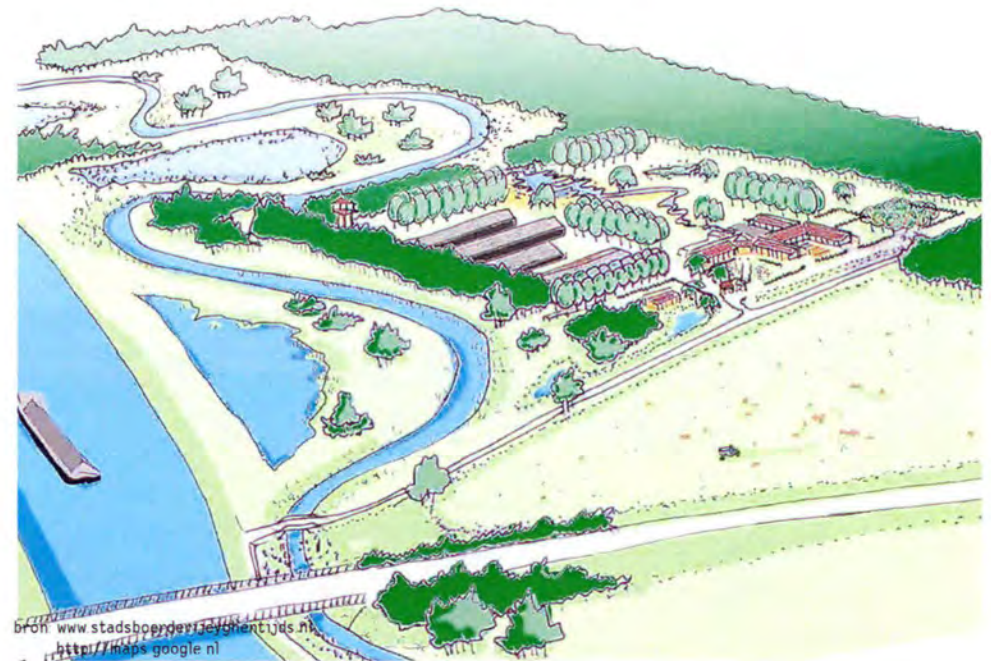
Bij temperaturen van boven de 18 graden liggen ze vaak te baden in het modder... om daarna heerlijk op te drogen in het zonnetje... heerlijk om te zien!

Boerderijwinkel in de vlaamse schuur... U kunt op vrijdag en zaterdag terecht voor heerlijke biologische varkens- en rundvlees en kip. Maar zeker ook voor eigengemaakte vleeswaren, paté, worsten in allerlei soorten, broodstukken en nog veel meer.

Wat de boer en boerin met liefde grootbrengen, maakt de boerderijslager Werner Bührs met passie zijn producten. Werner is een geboren en getogen Amsterdammer die heerlijke Brabantse producten maakt.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Stadsboerderij Eyghentijds (3)

Familie van Wagenberg heeft vanuit hun visie en leefwijze op hun biologische varkenshouderij en boerderijwinkel De Jofrahoeve in Esch, de deuren opengezet voor alle geïnteresseerden in het biologisch houden van varkens, scholen, instellingen, verenigingen, kunstenaars en theatergroepen. Zo werd er een aantal jaar geleden in samenwerking met bkkc het project 'De Boer op' gepresenteerd, een project van De Kwekerij.

Op het boerenerv in Esch staat een herbouwde vlaamse schuur waar ruimte is om activiteiten onder te brengen die hun visie uitdragen namelijk, mensen verbinden met het platteland, de dieren, natuur en cultuurhistorie. De vraag: hoe kun je de mens nog meer enthousiasmeren om de stap te zetten naar het platteland, kan beantwoord worden met, platteland verhuizen naar de stad. Daarom gaat De Jofrahoeve haar expertise en dieren verplaatsen naar een uniek plekje in Rosmalen. Hier is ruimte voor het ontvangen en onderbrengen van nieuwe projecten, waar verbinding in de meest brede betekenis, tot uiting kan komen. En zo ontstond er dit jaar Stadsboerderij Eyghentijds in Rosmalen.

Biologische productie en verkoop van levensmiddelen, zoals vlees en groenten van eigen boerenerv staan centraal. Deze activiteiten dienen tevens een educatief doel en kunnen worden ingezet als therapie voor bepaalde doelgroepen, waaronder dagbesteding/reïntegratie. Daarnaast wordt op innovatieve wijze muziek, kunst en cultuur geïntegreerd in het stadsboerderij project. Jonge bezoekers mogen al hun zintuigen gebruiken om het boerenleven te ervaren.

Zo zullen er speel- en ontdekplekjes zijn en boerderijdieren mogen uiteraard niet ontbreken.

Ook is er een gezellige boerderijterras waar het heerlijk vertoeven is, genietend van de natuur om u heen.

Stadsboerderij Eyghentijds streeft naar een samenwerking tussen verschillende bedrijven en organisaties binnen Het Groene Woud, om de diversiteit, kwantiteit en kwaliteit te kunnen garanderen.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Savelkouls (4)

Vers Vleesboerderij Savelkouls is een bedrijf dat inspeelt op de behoefte te weten wat je eet. Een bedrijf dat uw dagelijkse stukje vlees van eigen boerderij verkoopt, juist aan particulieren. Men staat 100% garant voor herkomst, veiligheid en milieuvriendelijkheid.

In de winkel wordt het vlees verkocht in kleinverpakking, vers of diepvries. U hoeft geen kilo's af te nemen en kunt het thuis meteen zo in de diepvries leggen.

Een overzicht van het gehele assortiment vindt u onder "assortiment en prijzen". Hier zijn de diverse prijslijsten te downloaden. U vindt hier ook de mogelijkheden met kant en klare gerechten en de gevulde partypan.

bron: <http://www.vvb-savelkouls.nl>
<http://maps.google.nl>



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Van de Heyde Hoeve

Wij van de Heyde Hoeve brengen u heerlijk en eerlijk varkensvlees met de pure smaak en malsheid van vrüger. Wij staan voor een duurzame wijze van het houden van onze varkens en hebben respect voor het dierenwelzijn. Ook produceren wij groene stroom uit de afvalstoffen van onze boerderijen. Met de Nederlandse herkomst en een speciaal voer dat we de varkens geven, garanderen wij een duurzame kwaliteit en minder CO₂-belasting voor de aarde. Wij zijn georganiseerd in een coöperatie van boeren. Zo bent u verzekerd van heerlijk varkensvlees uit een eerlijke stal.

"Wij zijn van oorsprong al een coöperatie. Zo zijn wij begonnen. Vier boeren vonden elkaar omdat wij het gevoel hadden dat het anders moet. Wij hebben ons losgemaakt van hoe varkens hier in Nederland gehouden worden, omdat wij geloven dat er een manier van leven bestaat die beter is. Beter voor producent, consument én voor al onze varkens."



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



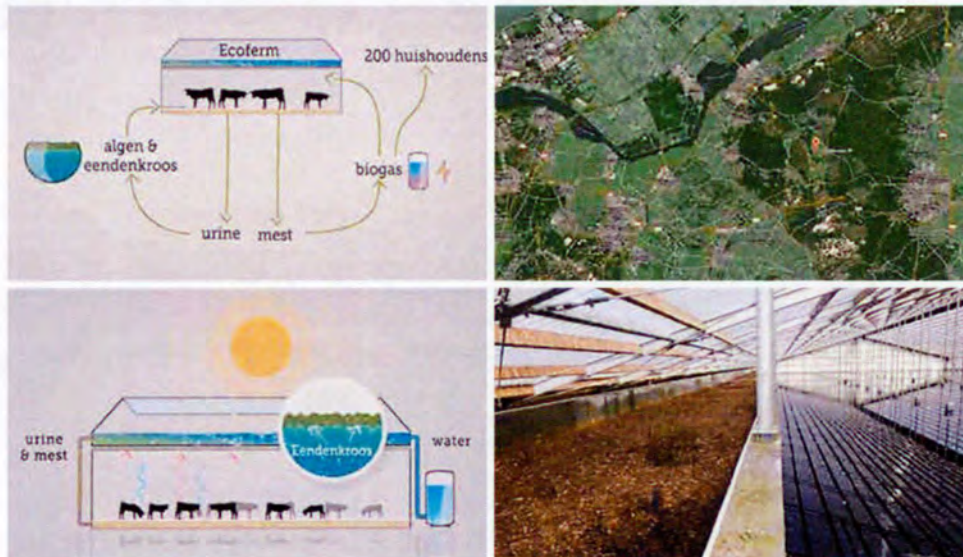
bron: <http://www.vanwestreenen.nl>
<http://maps.google.nl>

Ecoferm, Uddel

Algen, kalveren, mest, water, elektriciteit, eendenkroos. Wat heeft dit met elkaar te maken? Op het eerste gezicht helemaal niets. Maar toch heeft het ook alles met elkaar te maken! De familie Kroes wist het allemaal met elkaar te verbinden. Het resultaat? De eerste ECOFERM Kringloopboerderij van Nederland. Hij staat in Uddel en op 4 oktober aanstaande is er een open dag!

De familie Kroes uit Uddel bouwde een nieuwe rosékalverstal voor 1600 dieren. In het bedrijf worden waardevolle mineralen uit de mest en de lichaamswarmte van vleeskalveren gebruikt voor het kweken van eendenkroos en algen. Die worden op hun beurt weer aan de kalveren gevoerd.

Uit de mest van de kalveren wordt ook biogas gewonnen, die in elektriciteit wordt omgezet. De boerderij voorziet daarmee in zijn eigen elektriciteitsbehoefte en levert nog eens stroom voor 200 huishoudens. Met de warmte die vrijkomt bij het opwekken van de elektriciteit worden twee bedrijven inclusief woonhuizen van warmte voorzien.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



bron: <http://www.kinderopvanghetvrolijkekoetje.nl/>
<http://maps.google.nl>

Kinderopvang Het Vrolijke Koetje (5)

Kinderopvang Het Vrolijke Koetje is een professioneel kinderdagverblijf op een echte moderne boerderij met melkkoeien. Het ligt midden in de polder tussen de groene weilanden met grazende koeien en wuiven-de maïsvelden. Wij zijn daarom uniek in de regio. Wij zijn gelegen op slechts een paar minuten rijden van woonwijk De Groote Wielen, de dorpen Empel, Rosmalen, Kruisstraat, Maren Kesel en de stad Den Bosch.

Wij bieden kleinschalige kinderopvang op de echte boerderij volgens de formule van de VAK (Verenigde Agrarische Kinderopvang). Dit betekent dat we kwalitatief hoogwaardige kinderopvang aanbieden midden in een natuurlijke landelijke omgeving. Kinderen krijgen hier alle ruimte om in hun eigen tempo te ontwikkelen, te leren en te groeien. De kleinschalige opzet, met persoonlijke aandacht voor elk kind en goed opgeleid personeel draagt zorg voor onze professionele dienstverlening. Onze professionele leidsters creëren een warme en geborgen plek, waar het kind zich gewenst en thuis voelt in een huiselijke sfeer. De kinderen kunnen genieten van rust, ruimte, natuur en dieren. Een omgeving met juist zoveel mogelijkheden om van alles te beleven wat U in de bebouwde kom niet of nauwelijks tegenkomt. De rust van het platteland zorgt voor een prikkelarme omgeving waardoor de behoeften van uw kind goed aan bod kunnen komen. Het van-zelfsprekende contact met de natuurlijke elementen als zon, wind en regen en het ervaren van de seizoenen biedt de kinderen een natuurlijk en afwisselend speel- en leefritme. Onze vorm van opvang biedt gelegenheid om gebruik te maken van de ruimte en de vrijheid die het platteland biedt en aan te sluiten bij de (seizoen-)activiteiten op de boerderij.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



bron: <http://www.denieuweakker.nl>
<http://maps.google.nl>

De nieuwe akkers, Haarlem

De eerste tuinderij van De Nieuwe Akker, Moestuyn Leyduin, startte in 2011 op de prachtige buitenplaats Leyduin, die beheerd wordt door Landschap Noord-Holland. Samen hebben we de oude moestuin uit 1900 weer in ere hersteld: de muur, de toegangspoorten en de beide schuren werden gerestaureerd door het Landschap. De Nieuwe Akker maakte de grond teeltklaar en richtte de tuin in. De voortuin heeft nu een prachtige bloementuin en kruidencirkel en er is een kleine kas geplaatst om planten op te kweken en groenten te telen die van warmte houden. Daarnaast zijn appelbomen en fruitstruiken geplant. Op de rest van de tuin, het grootste gedeelte, worden ieder jaar veel verschillende biologische groenten gekweekt. Om het historische karakter van de moestuin verder te versterken, heeft een groepje vrijwilligers, donateurs en sponsors in 2013 gezorgd voor lei-fruitbomen langs de oude muur. De tuin is schitterend gelegen aan de rand van de duinen. Zij is open voor iedereen die een kijkje wil nemen op de dagen dat er tuinders en vrijwilligers aanwezig zijn.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Zorgboerderij Buytenhof, Rhoon

De Buytenhof is een eeuwenoud gemengd boerenbedrijf in het landschapspark Het Buytenland. Al vanaf 1896 bewerkt de familie Van den Hoek het land aan de Rijsdijk. Jan van den Hoek legt als eerste boer in IJsselmonde een struikboomgaard aan. In 1911 laat hij op de fundamenteën van een oude hoeve uit 1600 een herenboerderij bouwen. Deze prachtige herenboerderij is nu nog steeds bewoond door zijn nazaten. Zijn kleindochter Marianne en haar man Ad Visser hebben met hulp van veel vrijwilligers De Buytenhof omgevormd tot een open en gastvrij boerenzorgbedrijf, waar u van harte welkom bent.

De Buytenhof heeft een afwisselend boerenlandschap met hoog en laagstam fruit en notengaarden, bonte hooilanden, weiden en akkers. In de weiden lopen zomers schapen en zoogkoeien. De varkens van De Buytenhof wroeten in de grond. In de hoogstamboomgaarden staan maar liefst 60 oude fruitrassen zoals de Zoete Ermgaard, Lemoenappel, Notarisappel, Sterappel en de Juttenpeer. In het veld groeien wilde bloemen en kruiden. U kunt een wandeling maken door dit prachtige boerenlandschap.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



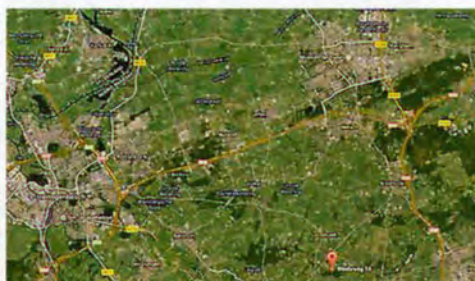
bron: <http://www.heischehoeve.com>
<http://maps.google.nl>

Heische Hoeve

De Heische Hoeve is het bedrijf van Dennis Hurkmans & Ezra Leeger. Deze echtelieden steken al meer dan 10 jaar ziel en zaligheid in hun onderneming met als doel om gasten te laten genieten van een unieke beleving op het platteland van Brabant. De combinatie van een kersenteeltbedrijf met distilleerderij en proeflokaal en een gastvrije vergaderboerderij met 26 hotelkamers aan de rand van natuurgebied De Maashorst is uniek in zijn soort.

De Heische Hoeve heeft een geschiedenis die begint rond de crisisjaren aan het begin van de 20e eeuw als in het kader van de werkverschaffing bossen ontgonnen worden door werklozen om in gebruik te nemen als akkerland. De gronden van De Heische Hoeve zijn dan ook nog woeste gronden en worden ontgonnen. Deze ontgonnen akker wordt in de jaren '70 gekocht door de opa van Dennis die een gemengd bedrijf heeft met veeteelt, akkerbouw en fruitteelt.

Eind jaren '70 starten de ouders van Dennis een boerderij op de plek waar nu De Heische Hoeve staat. Ze beginnen dan met varkens, zoals veel boerenzonen en -dochters op de arme zandgronden in Brabant doen. Dat gaat 20 jaar goed, tot in 1997 de varkenspest huishoudt in Brabant. Een keerpunt voor Brabant en een keerpunt voor de familie. Ze besluiten te stoppen met de boerderij en het complex om te bouwen tot een vergaderboerderij waar bedrijven terecht kunnen voor vergaderingen, trainingen en bedrijfsuitjes. Na een grootscheepse verbouwing die in eigen beheer wordt uitgevoerd gaat De Heische Hoeve open in 2002. Op 3.5 hectare (7 voetbalvelden) worden heerlijke zoete kersen geteeld. In 2007 is een tweede boerderij aangekocht waar ook kersen worden geteeld.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



bron: <http://www.delinie.nl>
<http://maps.google.nl>
www.natuurlijkbiesbosch.nl
www.vinifierlo.com
www.griffioen.nl

Wijngaard de Linie

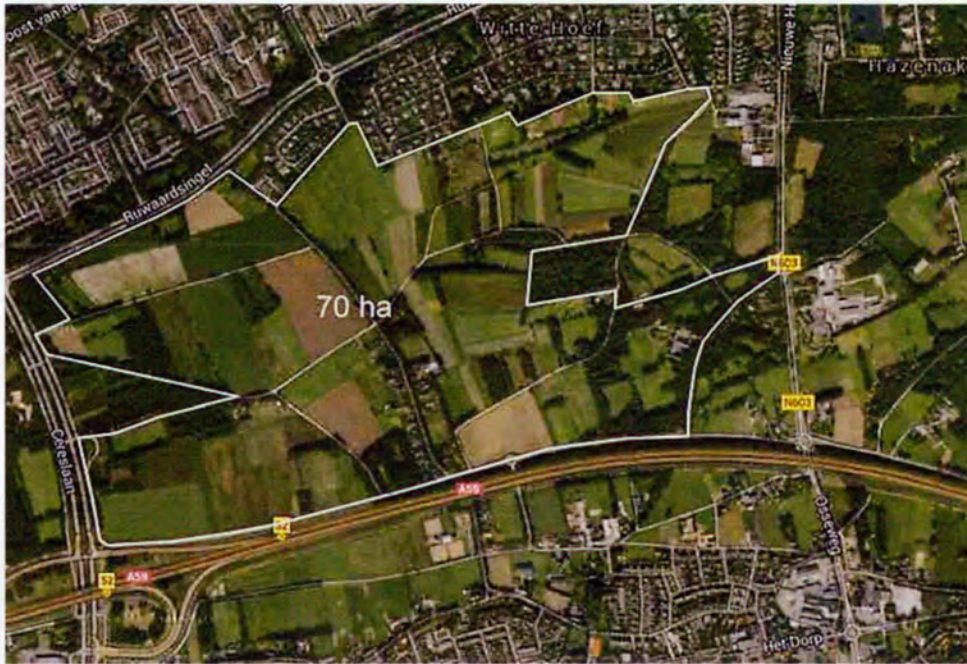
De oudste wijnboer van Nederland maakt sinds 1977 een Nederlandse wijn; rode wijn en witte wijn; in een wijngaard in Made (gemeente Drimmelen) in Noord-Brabant; grenzend aan het waterrijke natuurpark De Biesbosch. Genaamd wijngaard DE LINIE. Marius van Stokkom is dus een pionier in wijnbouw.

Er wordt alleen van klassieke oude druivenrassen; zoals uit de Elzas; op duurzame wijze; wijn gemaakt. Rassen zoals Gewürztraminer, Riesling, Pinot Blanc en Pinot Noir. De witte wijn heeft een duidelijk Frans karakter en wordt na de vinificatie geassembleerd uit meerdere druiventypen. Het merendeel van de Pinot Noir wordt bestemd voor de witte wijn, waardoor deze voller van kleur en smaak wordt. Zoals bij Blanc de Noir.

De wijngaard ligt aan de zuidzijde van het dorp Made, beschut tegen de koude noorden winden. Er wordt milieuvriendelijk gewerkt door geen gebruik te maken van insecticiden, het snoeihout ter plekke te versnipperen en de gecomposteerde druivenpulp in de wijngaard als bemesting uit te strooien en groei van planten en bloemen tussen de rijen te bevorderen.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Landerij Van Tosse

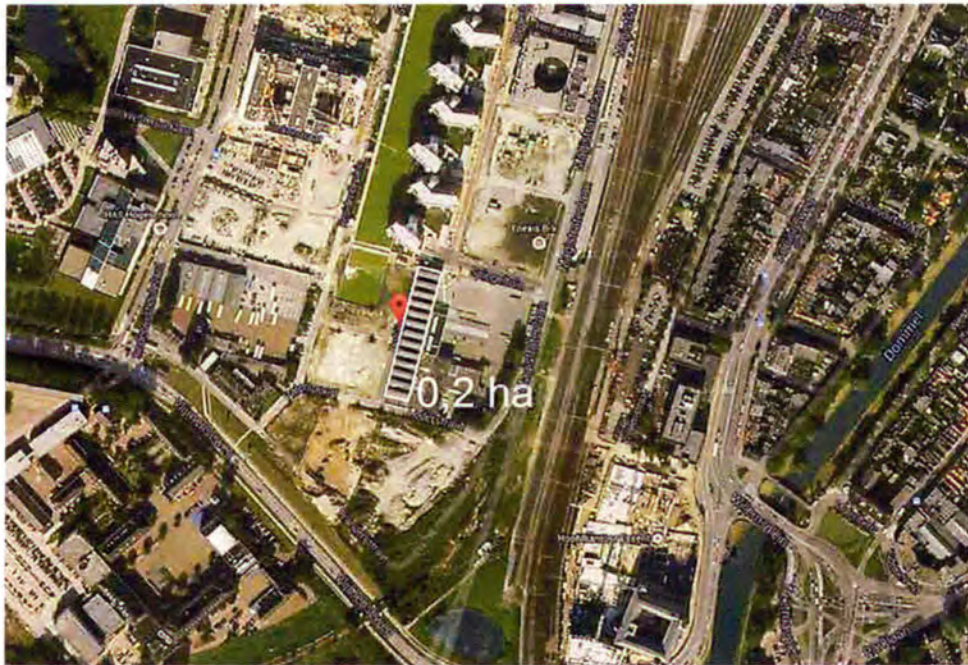
Zien hoe de spelt voor uw brood groeit. Cranberry's oogsten voor bier en ijs. Bonen telen voor de Brabantse bonenburger. En paddenstoelen eten uit houtwallen. Op de Landerij VanTosse zijn deze initiatieven een feit. In de toekomst blijft het daar niet bij. Er zijn veel meer plannen om u op de 'Landerij 'Van het Osse' eten van dichtbij te laten beleven.

De Landerij VanTosse omvat een gebied van 70 ha ten zuiden van Oss, in het oude kampen-landschap De Stelt-Elzen. Het ligt ingeklemd tussen de Cereslaan, Ruwaardsingel, Hescheweg en de A50. Twee parels in de Landerij zijn de voormalige heemtuin naast het laantje van Cumberland, omgedoopt tot Tuinderij VanTosse en het voormalig klooster van de Benedicti-nessen, nu kloostertuin 't Zicht.

De Landerij VanTosse is een gezamenlijk project van Stichting Landschapsbeheer en de gemeente Oss. Op allerlei manieren gaat u lokaal geteeld voedsel ontdekken, proeven en beleven. Met subsidie van de 'Landschappen van Allure' van de provincie Noord-Brabant kunnen beide partijen hun ambities versneld uitvoeren. De Landerij VanTosse is onderdeel van de Maashorst.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



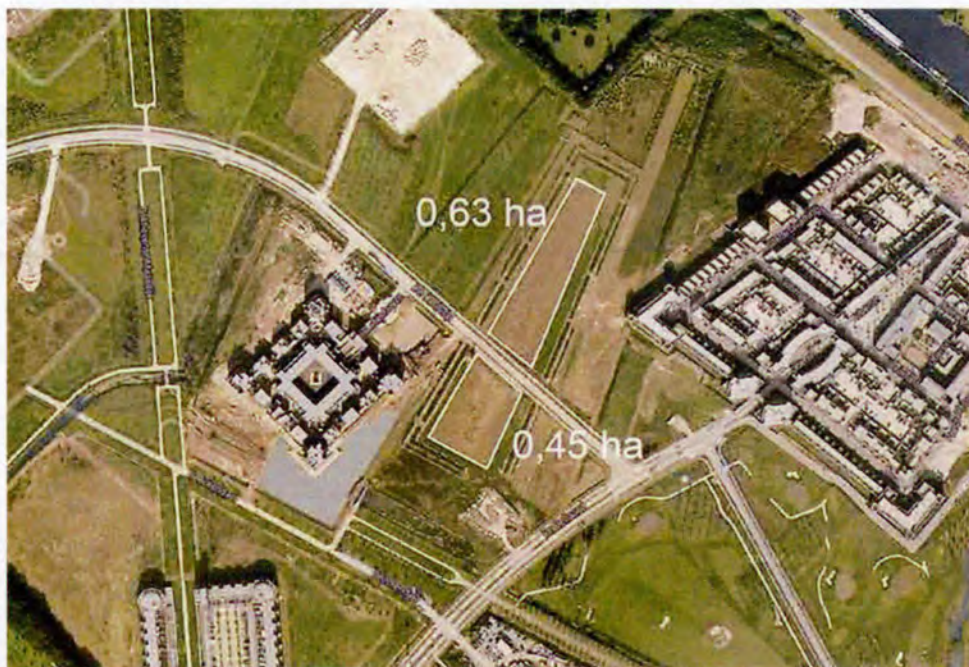
Van Heide, Den Bosch (6)

In de familie van de initiatiefnemers kwam het echt voor. Je leefde in het ritme van de natuur en met de seizoenen. De seizoensinvloeden bepaalden wat er op tafel kwam. Door op deze manier met voedsel om te gaan was je er zeker van dat het eten zowel lekker, voedzaam en toegankelijk was. In de afgelopen decennia zijn we die verbinding met ons eten een beetje uit het oog verloren. En dat willen we herstellen.

Van Heinde betekent letterlijk "dichtbij". Wij geloven dat voeding mensen met elkaar verbindt en zodoende dichtbij brengt. We bieden de lekkerste producten en smaakvolle gerechten voor thuis (boodschappen), onderweg of om direct bij ons van te genieten. De natuurlijke oorsprong van onze producten en de aandacht waarmee ze door onze mensen voor je geselecteerd en bereid worden, maakt dat je bij ons thuis voelt. We zijn op dit moment met een klein team druk in de weer met de voorbereidingen om Van Heinde te realiseren. Er wordt gewerkt aan de verbouwing van het pand, het tekenen van het interieur en het selecteren van producten en gerechten. We willen graag medio 2015 onze deuren voor gasten openen.



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Kasteeltuin Haverleij (7)

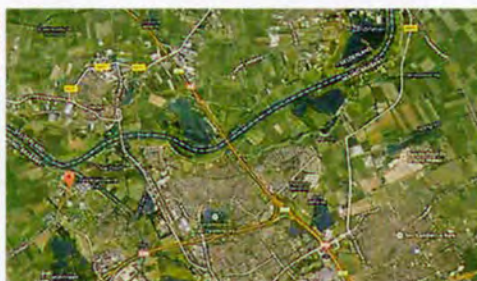
Kasteeltuin Haverleij is een biologische stadsmoestuin in de Haverleij te Engelen. Met als doel bewoners uit de gehele Haverleij bij elkaar te brengen om te (leren) tuinieren, gezamenlijk de tuin te ontwikkelen en te beheren, zonder een winstoogmerk.

Bij het beheer en onderhoud staan de verschillende functies van Kasteeltuin Haverleij centraal. Deze functies zijn:

Tuinieren: biologische groente telen, kruiden, bloemen en fruit kweken in zowel de (educatieve) schooltuin, de individuele tuintjes, als in de gezamenlijke tuin.

Recreatie: de stadsmoestuin heeft een openbaar karakter, waarin bewoners en (school) kinderen elkaar ontmoeten (sociale cohesie). **Natuurbeleving:** waar tuinierders, bewoners en bezoekers kunnen genieten en natuur beleven

Esthetiek: de stadsmoestuin heeft een esthetische uitstraling en sluit daarmee aan op het waardevolle landschap



Bijlagen | Voorbeelden agrarisch



Eetbaar Park Den Bosch (8)

Eén van de projecten van TTDenBosch in de Eetbare Stad is een permacultuur tuin die onder de noemer 'Eetbaar Park' gerealiseerd wordt op het terrein van de Oosterhoeve bij de Oosterplas. Dit stuk grond van ongeveer 1100 m² is in bruikleen van de Oosterhoeve en ligt tussen een strookje water (met eenden en meerkoetjes), paden en een stukje bos. Het is op dit moment het enige experiment in Den Bosch op het gebied van permacultuur. Op het terrein staan verspreid een aantal (fruit)bomen en een Aak in de hoek bij de ingang. De plek ligt mooi beschermt tussen de hogere bomen en gunstig op de zon georiënteerd. Er is begonnen met een globaal ontwerp, waarbij het 'kneden en omvormen van bestaande begroeiing naar meer soorten eetbare gewassen' de drijfveer is. De plek wordt goed bezocht door bijen, vlinders, padden, Elzenhaantje en andere insecten.

bron: <https://nl-nl.facebook.com/EetbaarParkOosterhoeve>
<http://maps.google.nl>
<http://denbosch.transitiontowns.nl/het-groen-platform/eetbaar-park-permacultuur>



5.60 Bijlagen | Voorbeelden agrarisch wonen

Bijlagen | Voorbeelden wonen



Geworteld wonen, Buitenplaats Sion, Rijswijk

Geworteld Wonen is wonen en tuinieren op Buitenplaats Sion in RijswijkBuiten

Het klinkt als een droom. In de overvolle Randstad op een landgoed wonen met een hectare grond, waar je zelf je eigen voedsel produceert. Niet als baron of jonkvrouw, maar met zo'n vijftig gewone huishoudens. Dat is Geworteld Wonen. Op de plek van de voormalige buitenplaats Sion, in RijswijkBuiten tussen Delft en Rijswijk, realiseren Inbo en Beyond Now samen met de toekomstige bewoners, de gemeente Rijswijk en bouwer Dura Vermeer deze droom.

Woningtypes: 27 vrijstaand en geschakeld en 19 appartementen met gemeenschappelijke schuur

Locatie: Rijswijk

Gebiedsoppervlak: 1,5 ha

Kaveloppervlak: 72-150m²

Kavelgrootte: 5,8m x 12,5/25m

Dichtheid: 31 won/ha

Bebouwingspercentage: 16%

Aandeel infra & water: 10%

Bijlagen | Voorbeelden wonen



Ter Maarsch, Eigen weide en stal

Heeft u wel eens aan de ontbijttafel gezeten gezamenlijk met uw trouwe viervoeter? Onmogelijk? Hippisch recreatiepark TerMaarsch maakt het mogelijk; mens en paard samen op vakantie!

Stelt u zich eens voor: U bent op vakantie op Hippisch recreatiepark TerMaarsch en wordt 's ochtends wakker. U gaat naar uw stal, behorende bij uw woning begroet uw trouwe viervoeter en loopt gezamenlijk terug naar de weide bij uw woning.

Op het hippisch park zijn ca. 80 kavels voorzien van een weide. Deze weide behoort toe aan de woning en is ook volledig omheind per woning. Naast de eigen weide beschikken deze kavels over een eigen luxe stal. Deze stallen (inclusief zadelkluizen) zijn zorgvuldig gepositioneerd per cluster woningen en direct bereikbaar vanuit de eigen weide.

Woningtype: 123 vrijstaand met gegroepeerde stal en centrale voorzieningen

Locatie: Vlagtwedde Friesland

Gebiedsoppervlak: 8,8ha

Kaveloppervlak: 250m²

kavelgrootte: 12,5m x 20m

Dichtheid: 14 won/ha

Bebouwingspercentage: 5,6%

Aandeel infra & water: 9%

Bijlagen | Voorbeelden wonen



Kompost, Zutphen

De doelgroep is een woonconsument die het logisch vindt om mede verantwoordelijk te zijn voor zijn leefomgeving

Het gaat om burgers die zich graag verantwoordelijk maken voor hun leefomgeving in combinatie met zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door een dagdeel per week actief te zijn op en rond zijn woonlocatie. Denk aan activiteiten als voedselteelt, energiewinning, nabuurschap, natuurontwikkeling en méér.

@Kompost biedt oplossingen voor grondeigenaren voor periodes van zo'n tien jaar. Vele hectaren in Nederland wachten op een nieuwe bestemming die nog onzeker is of is uitgesteld. In de tussentijd zijn tijdelijke bestemmingen op zulke gronden met een sterk groen, sociaal en duurzaam karakter een vitale oplossing.

Woningtype: vrijstaand met bijgebouwen

Locatie: Helbergen Zutphen

Gebiedsoppervlak: 6,31 ha

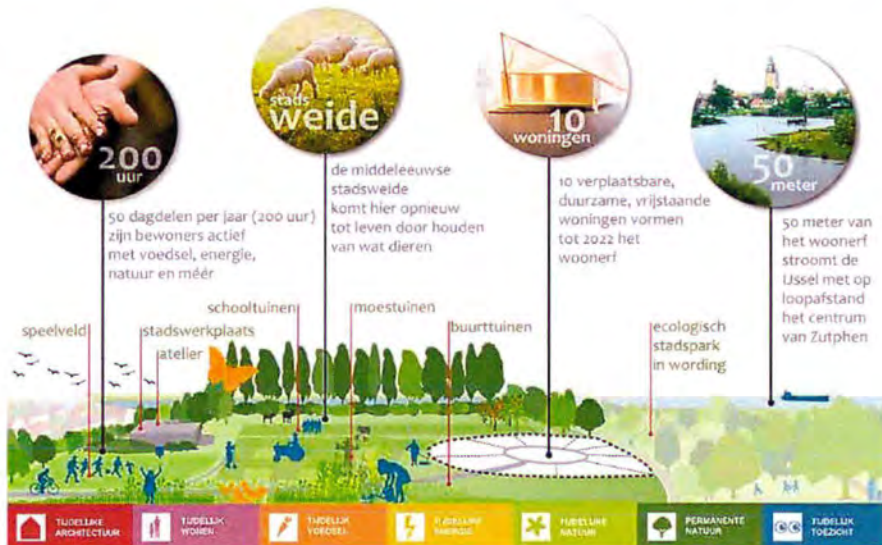
Gemiddeld kaveloppervlak: 250m²

Kavelgrootte: onregelmatige

Dichtheid: 1,58 won/ha

Bebouwingspercentage: 1,1%

Aandeel infra & water: -%



Bijlagen | Voorbeelden wonen



bron: <http://maps.google.nl>

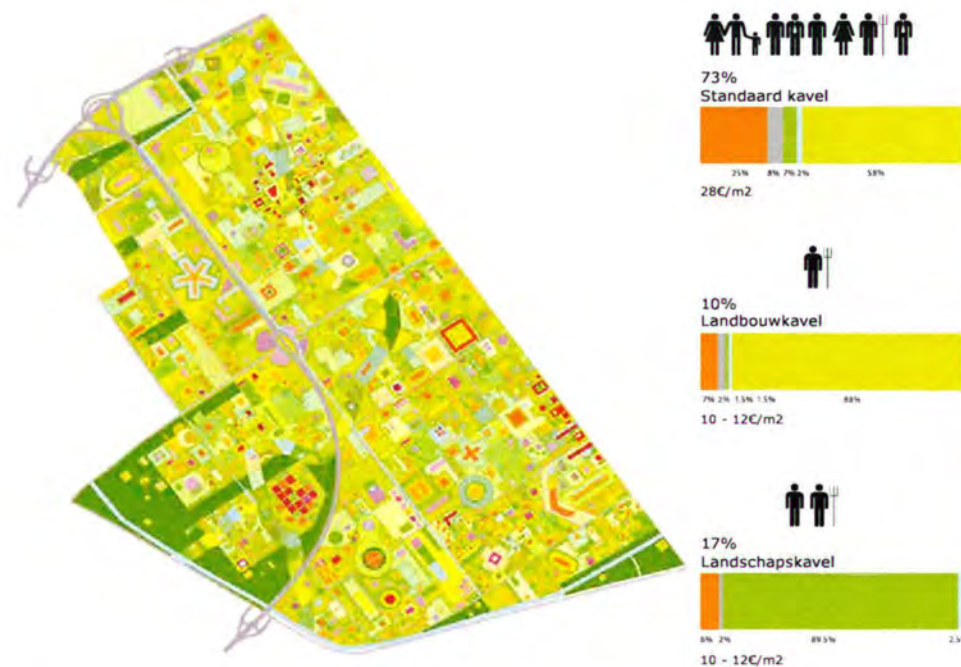
Paradijsvogelweg en Prieelvogelstraat Almere

In Almere Oosterwold ligt een kleinschalig buurtschap. Het bestaat uit twee linten met prive kavels. Een groot aantal kavels bestaat uit woningen met agrarisch bedrijven aan huis. Paardrij scholen, kattenhotel, geleidehonden school en hoveniers.

Woningtype: vrijstaand met bijgebouwen
Locatie: Almere Oosterwold
Gebiedsooppervlak: 17,1 ha
Gemiddeld kaveloppervlak: 2250m²
Kavelgrootte: 30m x 75m
Dichtheid: 3,4 won/ha
Bebouwingspercentage: 17%
Aandeel infra & water: 12%



Bijlagen | Voorbeelden wonen



Oosterwold, Almere

De ontwikkeling van Oosterwold is geen gedetailleerd uitbreidingsplan zoals dat in de Nederlandse stedenbouw gebruikelijk is, maar een eenvoudig raamwerk en een set van spelregels die een veelheid van particuliere initiatieven mogelijk maakt. De ontwikkelstrategie kiest voor een organische ontwikkeling, met de uitnodiging aan initiatiefnemers om het gebied zelf in te richten met groen, landbouw en wegen.

Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld, met een set van tien spelregels die het algemeen belang garanderen en een ongekende vrijheid biedt aan iedereen die Oosterwold wil meeontwikkelen. Oosterwold wordt kortom niet 'van bovenaf' gemaakt aan de hand van een alomvattend plan, maar 'van onderop' aan de hand van een veelheid van particuliere plannen.

Woningtype: vrijstaand met bijgebouwen
Gebiedsoppervlak: 4300ha
Kaveloppervlak: 2000m²-5ha
Kavelgrootte: -m x -m
Gemiddelde dichtheid: 3,5 won/ha
Bebouwingspercentage: 6-25%
Aandeel infra & water: 2-8%



6. Bronnen

-LOG Boek, Landbouwontwikkelingsgebieden in beeld, LOLA en DLG, Rijksadviseur van het Land-schap, Juni 2010

-Groenblauwe Structuren Noord Oost Brabant, Agrifoodcapital, Regio Noordoost Brabant, Bu-reau Must, Juli 2014

-Ontwerp Ruimtelijke Stuctuurvisie, Stad tussen stromen, Gemeente Den Bosch, Juni 2013

-Bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloos-terstraat, Gemeente Den Bosch, Juli 2013

-MER Buitengebied Noord en Kloosterstraat, Ar-cadis, December 2012

-Greendeal Stadsgerichte Landbouw, Ministerie van EZ en Ministerie van Infrastructuur & Milieu, van Bergen Kolpa Architecten, September 2013

**van
Bergen Kolpa
Architecten**

Bijlage 11



MOTIE

" UITWERKEN SCENARIO MOGELIJKHEID WONINGBOUW IN DE ROSMALENSE POLDER WESTELIJK VAN DE GRINTWEG"

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch, in vergadering bijeen op dinsdag 6 oktober 2020, gehoord de beraadslagingen in de commissie Omgeving op 23 september 2020, over het raadsvoorstel Duurzame Polder, reg. nr. 9841637;

Overwegende dat:

- Het thans voorliggende raadsvoorstel Duurzame Polder de mogelijkheid voor eventuele toekomstige woningbouw in de Rosmalense Polder, westelijk van de Grintweg, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, definitief zou kunnen blokkeren;
- Dat een dergelijke definitieve blokkade met het oog op de komende discussies over het toekomstige woningbouwbeleid, zonder daarop vooruit te willen lopen, onwenselijk is;
- De mogelijkheid voor eventuele toekomstige woningbouw in de Rosmalense Polder, westelijk van de Grintweg, meegenomen zou kunnen worden in de uitwerking van de verschillende scenario's, die in het raadsvoorstel worden voorgesteld;

Spreekt uit dat:

- Het wenselijk is, dat onderzoek naar de mogelijkheid van eventuele toekomstige woningbouw in de Rosmalense Polder, westelijk van de Grintweg, meegenomen wordt in de uitwerking van de verschillende scenario's, die in het raadsvoorstel worden voorzien;

Verzoekt het College:

- In de uitwerking van de scenario's, zoals voorzien in het raadsvoorstel, de mogelijkheid van eventuele toekomstige woningbouw in de Rosmalense Polder, westelijk van de Grintweg, mee te nemen;

En gaat over tot de orde van de dag,

De fractie van de Partij van de Arbeid,
De fractie van de VVD,
De fractie van Leefbaar 's-Hertogenbosch
De fractie van de SP

Fouad Kabbouti
Eva Eigenhuijsen
Paul Kagie
Bram Roovers

Vergadering gemeenteraad

d.d. 6 oktober 2020

Aanvaard / ~~Verworpen~~

Bijlage 12

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Hoogspanningsstation

Datum: 14 mei 2024

Kernboodschap

De netbeheerder TenneT is voornemens om het elektriciteitsnet uit te breiden met een nieuw aan te leggen 380/150kV station in Wijchen. Dit station is bedoeld om het elektriciteitsnet in Noord-Brabant te ontlasten. De exacte locatie is nog niet bekend, maar het heeft de voorkeur om het station zo dicht mogelijk bij de bestaande hoogspanningsleiding te realiseren. Het zoekgebied ligt ten westen van de A50. Dat zou mogelijk ook in het zoekgebied voor de windmolens langs de A50 kunnen zijn. Deze informatie is van belang voor het traject rondom de wind- en zonvisie. Meer informatie over de mogelijke impact van het hoogspanningsstation op dit traject is te vinden in de nota Criteria visie op wind- en zonne-energie Wijchen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	Niet van toepassing

Toelichting

Vanwege congestie van het elektriciteitsnet in Brabant en de nog te verwachten ontwikkelingen in oost Brabant is TenneT voornemens om een nieuw 380/150kV station te realiseren op Wijchens grondgebied. Dit station is een schakel tussen het landelijke hoogspanningsnet met een spanning van 380kV en het regionale hoogspanningsnet van 150kV. Het heeft de voorkeur om het nieuwe station zo dicht mogelijk bij de bestaande hoogspanningsleiding te realiseren die al over Wijchens grondgebied loopt. Dit heeft de volgende redenen:

- Geen nieuwe landschappelijke doorsnijding
- Geen plaatsing masten in uiterwaarden/Natuurnetwerk Nederland vereist
- Geen kruising van rijksvaarweg Maas met bovengrondse hoogspanningslijnen
- Beperkte ruimteclaim vanwege smallere belemmerde strook van ondergrondse kabels t.a.v. bovengrondse lijnen (circa 30 meter voor vier 150kV-circuits in gestuurde boring vs circa 2x70 meter voor twee separate 380kV-mastrijen)
- Kortere doorlooptijd dan bij een stationslocatie op grotere afstand van de 380kV-lijn

De keuze voor Wijchen zorgt dus voor snellere uitvoering (maatschappelijk belang) en een betere landschappelijke inpassing. Zou er gekozen worden voor de plaatsing aan de overkant van de Maas op het grondgebied van de gemeente Oss, dan heeft dat ook invloed op het Wijchense landschap. Dan zou er een dubbele rij hoogspanningsmasten van de bestaande hoogspanningslijn over de Maas naar het station in Oss moeten, omdat hoogspanningskabels onder andere vanwege de veiligheid niet onder de grond gebracht kunnen worden.

Het heeft de voorkeur om het station zo dicht mogelijk bij de bestaande hoogspanningsleiding te realiseren. De rode lijn op het onderstaande kaartje laat zien waar deze leiding ligt. Het zoekgebied ligt ten westen van de A50.



Bij het bepalen van de uiteindelijke locatie wordt er ook rekening gehouden met zaken zoals afstand tot bestaande bebouwing en landschappelijke waarden. De bestaande hoogspanningsleiding loopt ook door het gebied langs de A50 waar een initiatief voor windmolens bij de provincie ligt. Het is niet geheel duidelijk in hoeverre het initiatief een belemmering vormt voor de mogelijke realisatie van een 380/150 kV station in hetzelfde gebied of andersom.

De grootte van het station bedraagt zo'n 26 ha inclusief landschappelijke inpassing. De bedoeling is dat het ergens tussen 2029 en 2031 gereed zal zijn. Het nieuwe station is in eerste instantie bedoeld voor Brabant en heeft hoge prioriteit gezien de problemen met het net. De mogelijke voordelen voor Wijchen worden nog verkend en zijn onderdeel van gesprek.

Communicatie

Communicatie en participatie zullen onderdeel zijn van het vervolgtraject. Primair zijn TenneT en het ministerie van EZK als bevoegd gezag verantwoordelijk. De gemeente zal hier betrokken bij zijn.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het initiatief voor het vervolgtraject ligt bij TenneT. In principe ligt het bevoegd gezag voor het realiseren van het station bij het ministerie van EZK, mogelijk wil zij dit overdragen naar de provincie Gelderland. De komende periode zullen vervolggesprekken met Gelderland, TenneT en andere betrokken partijen gevoerd worden.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Bijlage 13



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

College van Burgemeester en Wethouders van Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Vastgoedbeheer
Assetmanagement

Sint Jacobsstraat 16
3511 BS Utrecht
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Contactpersoon
Peter Paul van Kleij

M +31 610056773
peterpaul.kleij@
rijksoverheid.nl

Datum 22 juni 2023
Betreft windparkontwikkeling Overdiepse Polder standpunt Defensie

documentnummer
5940011

Zaaknummer
8268

Aantal bijlagen
...

Geacht College,

De afgelopen tijd is er opnieuw veel contact geweest tussen het Rijksvastgoedbedrijf en uw gemeente rond de ontwikkeling van een voorkeursalternatief voor een nieuw windpark. Zoals u weet is het Rijksvastgoedbedrijf de aangewezen belangenbehartiger voor planologische belangen van het ministerie van Defensie. In processen rond ruimtelijke planvorming, zowel in de informele afstemming vooraf, als in de formele procedures rond ter visielegging en zienswijzen, treedt het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) namens het ministerie van Defensie op. Waar nodig verzorgt het RVB inhoudelijke afstemming met Defensie.

In een eerdere fase heeft dit geleid tot een voorkeurslocatie tussen de A59 en het Oude Maasje waarbij de opstelling zó is gekozen dat de helikopters die van de vliegbasis Gilze-Rijen naar het laagvlieggebied Maas/Waal vliegen daarbij zowel westelijk als oostelijk om de geprojecteerde turbines heen kunnen vliegen. Dit beperkt de overlast van het helikopter laagvliegen maximaal binnen de context dat een nieuw windpark aldaar is gewenst.

De afgelopen maanden heeft een particuliere initiatiefgroep, daarbij ondersteund door de firma Vattenfall, echter gemeend een alternatieve locatie te moeten voordragen als gewenste voorkeurslocatie, te weten de Overdiepse Polder. Op basis van een informeel gesprek met een omgevingsmanager van het Rijksvastgoedbedrijf, hebben Vattenfall en de initiatiefnemers geclaimd dat Defensie geen zwaarwegende bezwaren heeft tegen het plaatsen van windmolens in de Overdiepse Polder. Defensie zou zelfs actief op zoek zijn naar een alternatieve oefenlocatie. Op basis van deze niet correcte informatie gaan er in de gemeenteraad nu stemmen op om niet de locatie langs de A59, maar de Overdiepse Polder aan te wijzen als voorkeurslocatie.

U heeft gevraagd aan Defensie/RVB om schriftelijk te reageren op deze geluiden omdat u weet dat de daarin gepresenteerde visie op de positie van Defensie niet correct is. Met deze brief wil ik aan uw verzoek tegemoet komen omdat het beeld

dat door Vattenfall is geschetst is gebaseerd op misverstanden dan wel op selectief genoteerde uitspraken.

Het belang van de Overdiepse Polder voor het helikopter laagvliegen

Binnen de aangewezen laagvlieggebieden voor militaire helikopters, neemt de Overdiepse Polder als onderdeel van het laagvlieggebied "Maas/Waal" (GLV 9) een bijzondere plaats in. Door de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen, de openheid van het gebied (geen obstakels in verband met waterbergingsmogelijkheden) en de relatief grote afstand tot geluidgevoelige bestemmingen, is het bijzonder geschikt voor het beoefenen van de basisvaardigheden van het laagvliegen. Er wordt daar dan ook zeer geregeld geoefend op die vaardigheden. Binnen de aangewezen laagvlieggebieden is er géén alternatief gebied voor de Overdiepse Polder beschikbaar. Ook zijn er geen alternatieven elders voorhanden, mede vanwege de aanwezigheid van windparken.

Binnen GLV 9 is het meest westelijke gebied (grotendeels gemeente Altena) te beschouwen als het kernoefengebied. De Overdiepse Polder vormt daarbinnen het meest gebruikte deel. Dat Defensie op zoek zou zijn naar een alternatief oefengebied voor de Overdiepse Polder, is een misverstand. Verderop in deze brief kom ik daar op terug.

Delen van de Bergsche Maas zijn verder apart aangewezen als (laagvlieg)oefengebied voor oefeningen met helikopters in het laden van bluswater voor brandbestrijdingstaken. Dit vergt ook vrije vliegruimte ter weerszijden van de rivier en aanvliegroutes vanuit Gilze en Rijen. Dit vormt daarmee een tweede taak waarvoor de Overdiepse Polder unieke oefenruimte biedt.

Naast het kunnen oefenen in het kerngebied van het laagvlieggebied, is het ook noodzakelijk om daar te komen. De Overdiepse Polder vormt de belangrijkste toegang tot het laagvlieggebied. De corridors vanaf de vliegbasis Gilze-Rijen door Dongen en Waalwijk zijn hierop gericht. Wanneer een windpark in de Overdiepse Polder zou worden gerealiseerd, zou dat ook grote gevolgen hebben voor de aanvliegroutes naar GLV 9 omdat die dan zullen moeten worden verlegd. Dat zal leiden tot meer overlast in bestaande stedelijke gebieden van Waalwijk, Sprang Capelle, Oosterhout en Geertruidenberg. De huidige ligging van de corridors en met name de zogenoemde 'entrypoints' zijn nauw afgestemd op de bestaande situatie en zullen bij voorkeur zo moeten blijven. Ik zou graag zien dat u ook op dat punt vasthoudt aan de opgestelde plannen.

Hoe het laagvliegen is geregeld en beschermd

Laagvlieggebieden zijn als zodanig aangewezen op grond van een regeling onder de Wet Luchtvaart ("Regeling minimum VFR-vlieghoogten en VFR-vluchten buiten de daglichtperiode voor militaire vliegtuigen en helikopters"). In deze regeling is de ligging van de laagvlieggebieden exact bepaald en zijn regels vastgelegd waaraan de vliegers zich dienen te houden. De minister van Defensie is het bevoegde gezag voor deze regeling.

De laagvlieggebieden zijn echter niet vastgelegd in de ruimtelijke ordeningsregelgeving. Er zijn geen instructieregels voor uitgevaardigd (zoals in het Barro/Rarro). Nu luchtvaartbelangen en ruimtelijke ordening steeds meer met elkaar verweven raken, wordt binnen het rijk onderzocht hoe dit in de toekomst wél op een evenwichtige wijze geregeld kan worden. Dat zal dan een plaats in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) moeten krijgen.

Dat de laagvlieggebieden niet geborgd zijn in het Barro en Rarro, betekent niet dat deze 'vogelvrij' zijn. De niet specifiek beschermde militaire activiteiten in Nederland kennen bescherming via de aanwijzing als Nationaal Belang in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Nationaal Belang no. 9 daarin luidt: "Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten". In de toelichting bij dit expliciete Nationale Belang staat o.a.: "... [er is] voldoende gebruiksruimte nodig om te oefenen en op te leiden. De krijgsmacht wordt uitgebreid en gemoderniseerd. Deze ontwikkeling leidt potentieel tot een grotere aanspraak op de omgeving. De voorziene groei van defensieactiviteiten moet worden opgevangen." Op grond van deze 'vangnetconstructie' kan Defensie recht doen gelden op (planologische) bescherming indien dat noodzakelijk is.

Gelet op het grote operationele belang van de Overdiepse Polder voor het helikopter laagvliegen en het ontbreken van alternatieven daarvoor, alsmede gelet op de beschreven taken voor de brandbestrijding, is planologische bescherming voor dit gebied daadwerkelijk noodzakelijk.

De opstelling van Defensie in deze situatie

Dezerzijds is de indruk ontstaan dat partijen rond het initiatief om de Overdiepse Polder aan te wijzen als voorkeurslocatie voor een nieuw windpark, er bewust op aansturen dat het beeld ontstaat alsof Defensie zijn belangen niet goed heeft geborgd en dat er bovendien met Defensie wel te praten zou zijn over het beëindigen van het laagvliegen in de polder. Wat hier ook van zij, met het bovenstaande moge duidelijk zijn gemaakt dat de Overdiepse Polder een voor Defensie onvervangbaar operationeel belang vertegenwoordigt en dat dit belang voldoende is beschermd. Op dit punt is Defensie dan ook niet genegen te praten over een vertrek uit de polder. Het stoppen met laagvliegen in de polder zou namelijk onvermijdelijk zijn wanneer er windmolens zouden komen te staan.

Dit betekent dat wanneer de gemeenteraad van mening zou zijn dat het een goede zaak is om het voorkeursalternatief voor een nieuw windpark in de Overdiepse Polder te projecteren, dat Defensie zich gedwongen ziet hiertegen in te gaan op het moment dat zich daarvoor de gelegenheid voordoet. Dit zal zijn bij een formele procedure voor een ruimtelijk plan en/of bij een vergunningaanvraag. Het is goed zich te realiseren dat wanneer Defensie zo in verzet gaat tegen een plan, dat het dit verzet tot de hoogste instantie zal gaan volhouden.

Mogelijk is het misverstand dat er met Defensie wel valt te praten over de Overdiepse Polder ontstaan uit de wetenschap dat Defensie als onderdeel van de rijksoverheid de energietransitie ondersteunt zolang specifieke defensiebelangen daardoor niet in het gedrang raken. Niet in elke hoek van een laagvlieggebied is

de komst van een windpark dan ook uitgesloten. Voor de Overdiepse Polder ligt dit evenwel anders vanwege de hierboven beschreven situatie.

Op nationale schaal zoekt Defensie naar mogelijkheden om het laagvliegen ook op langere termijn mogelijk te houden zonder andere gewenste ontwikkelingen onnodig te frustreren. Uitbreiden van het aantal laagvlieggebieden zou zo'n mogelijkheid kunnen zijn. Voor de korte termijn biedt dit echter nog geen oplossingen.

Ik hoop u met deze brief voldoende informatie te hebben aangereikt om de komende gesprekken met (leden van) de gemeenteraad over een eventueel ander voorkeursalternatief te kunnen voeren. Voor meer informatie of nadere afstemming, verzoek ik u zich te wenden tot de heren Huibregts en Van Kleij van mijn afdeling.

Hoogachtend,



drs. C. Nauta
Hoofd afdeling Assetmanagement