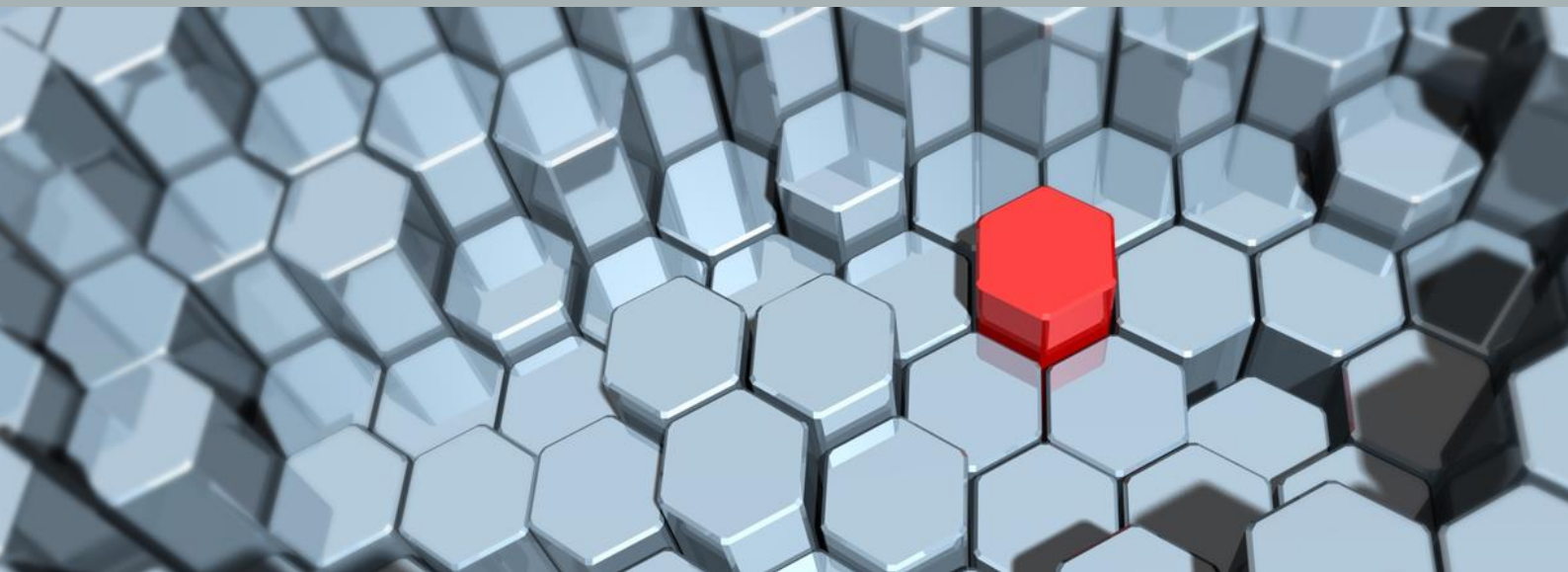


Ruimtelijke onderbouwing
Orthenseweg - Vogelstraat
Gemeente 's-Hertogenbosch
Definitief



**Ruimtelijke onderbouwing
Orthenseweg - Vogelstraat
Gemeente 's-Hertogenbosch
Definitief**

Rapportnummer: P00036_2

Datum: 28 mei 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer B. van Hoof

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Tim Schalkx

Concept: januari 2019, februari 2019, maart 2019

Definitief: mei 2019

Bron foto kافت: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Projectgebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2.PLANBESCHRIJVING	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
2.2.1 Wooncomplex	5
2.2.2 Parkeren en groen	7
3.BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	12
3.3.2 Woonagenda 2017/2018	14
3.3.3 Actualisering Welstandsnota 2011	16
3.3.4 Actualisatie Koersnota 2017	16
3.3.5 Bomenbeleidsplan	16
3.3.6 Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020	17
4.OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.1.1 Toetsingskader	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	21
4.2 Geluid (wegverkeer)	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.2 Onderzoek	23
4.2.3 Conclusie	24
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.3.1 Toetsingskader	24
4.3.2 Onderzoek	24
4.3.3 Conclusie	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.4.1 Toetsingskader	26
4.4.2 Onderzoek	26

4.4.3 Conclusie	26
4.5 Geur agrarisch	27
4.5.1 Toetsingskader	27
4.5.2 Onderzoek	27
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Kabels en leidingen	27
4.6.1 Onderzoek	27
4.6.2 Conclusie	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.7.1 Toetsingskader	28
4.7.2 Onderzoek	28
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Ecologie	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	31
4.8.3 Conclusie	33
4.9 Bodem	33
4.9.1 Toetsingskader	33
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Water	34
4.11 Archeologie	39
4.11.1 Toetsingskader	39
4.11.2 Onderzoek	40
4.11.3 Conclusie	40
4.12 Cultuurhistorie	40
4.12.1 Toetsingskader	40
4.12.2 Onderzoek	41
4.12.3 Conclusie	41
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
 5.UITVOERBAARHEID	 43
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.2 Economische uitvoerbaarheid	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bestaande situatie in tekeningen
- Bijlage 2: Concept Bouwplan
- Bijlage 3: Quickscan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Flora en Fauna
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 6: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 7: Memo parkeren
- Bijlage 8: Reactie Provincie bodem
- Bijlage 9: Locatie verontreiniging en sanering
- Bijlage 10: Visie Duurzaamheid
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek wegverkeer

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Orthenseweg en de Vogelstraat in 's-Hertogenbosch staat een kantoorpand, waar onder andere de GGD is gevestigd. Het voornemen bestaat om dit pand om te zetten naar woningen. In totaal zullen 109 (kleinere) appartementen gerealiseerd worden in het pand. Ook worden inpandig bouwwerkzaamheden verricht en de gevels gerenoveerd. Ten westen van het pand ligt een bestaand parkeerterrein dat wordt ingericht als parkeerterrein voor de appartementen.

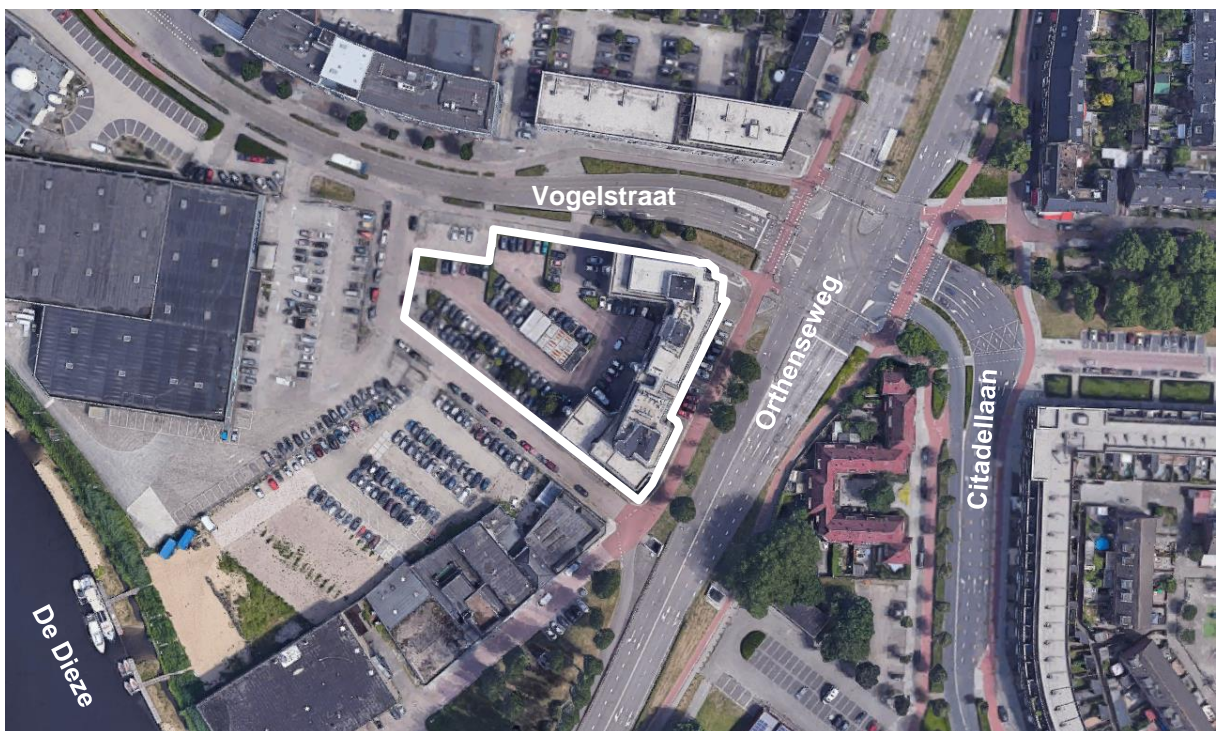
In het huidige bestemmingsplan 'Orthenpoort' (d.d. 15 december 2015) is voor deze locatie de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Het realiseren van woningen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Derhalve is een omgevingsvergunning voor afwijking van vigerende bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten derde van de Wabo nodig. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van deze omgevingsvergunning.

1.2 Projectgebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op de hoek Orthenseweg – Vogelstraat in de stad 's-Hertogenbosch in de gelijknamige gemeente. De locatie is gelegen in de buurt 'Orthenpoort' ten noorden van de binnenstad. De Orthenseweg is een ontsluitingsweg die vanaf de Dieze naar de Zandzuigerstraat loopt. De Orthenseweg is (samen met de andere wegen waarin deze straat overloopt) een van de belangrijkste noord-zuidverbindingen van 's-Hertogenbosch. De Vogelstraat is een zijstraat van de Orthenseweg waaraan bedrijven, woningen en openbare voorzieningen gevestigd zijn.

Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door de Vogelstraat en in het oosten door de Orthenseweg. De zuidelijke en westelijke plangrenzen wordt gevormd door de Vaaltweg, die vanaf de Vogelstraat in zuidoostelijke richting naar de Orthenseweg loopt.

Het projectgebied staat kadastraal bekend als de gemeente 's-Hertogenbosch, sectie A en perceelnummer 1117. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.863 m². De ligging en begrenzing van het projectgebied is in figuur 1.1 weergegeven.



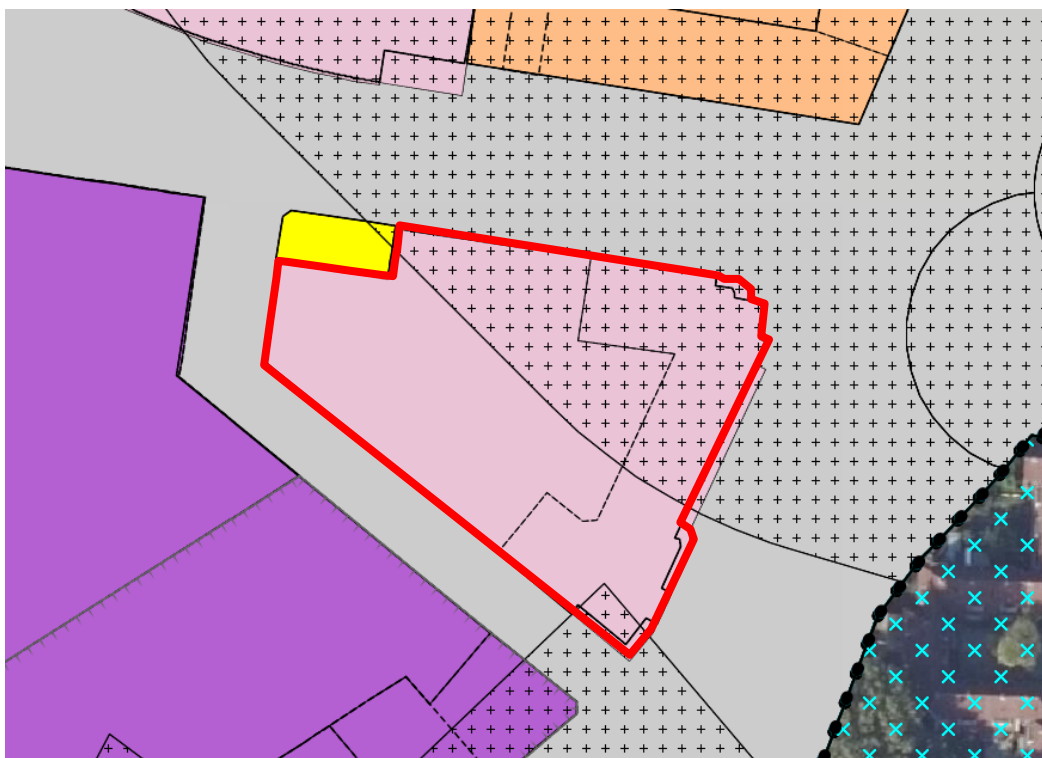
Figuur 1.1: Ligging en begrenzing projectgebied (wit omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Orthenpoort' (d.d. 15 december 2015) vigerend. In dit bestemmingsplan is voor het projectgebied de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Daarnaast geldt voor een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' en voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. De gronden binnen de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor:

- a. kantoren, alsmede kantoorhoudende openbare en maatschappelijke dienstverlening;
- b. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Het realiseren van woningen binnen deze bestemming, is gezien de bestemmingsomschrijving, niet toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken kan afgeweken worden van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Onderhavige ruimtelijke onderbouw is een onderdeel van deze vergunning.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan 'Orthenpoort'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende plan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het huidige kantoorgebouw ligt op de hoek Orthenseweg – Vogelstraat in de stad 's-Hertogenbosch in de gelijknamige gemeente. De locatie is gelegen in de buurt Orthenpoort ten noorden van de binnenstad. In de omgeving van het projectgebied komen voornamelijk bedrijfs- en woonfuncties voor, maar ook openbare (maatschappelijke) functies zoals een moskee en politiebureau. De bedrijfsfuncties/detailhandel zijn gelegen ten westen en zuiden van het projectgebied. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich appartementen. Het projectgebied wordt begrensd door drie wegen: de Orthenseweg, de Vogelstraat en de Vaaltweg. Aan deze wegen (in de directe omgeving van het projectgebied) ligt een grote bouwmarkt (westen), appartementen (noorden), enkele (rij)woningen aan de overzijde van de Orthenseweg (oosten) en kleinschalige bedrijven/detailhandel (zuiden).

Projectgebied

Het projectgebied heeft in de huidige situatie een kantoorbestemming. Het pand bevat in de huidige situatie dan ook verschillende kantoren waarvan enkele leeg staan en andere nog in gebruik zijn. In totaal zijn er in dit pand 16 verschillende adressen aanwezig. Gezamenlijk hebben de kantoren een oppervlakte van 5.524 m² bvo. Het huidige pand heeft variërende bouwhoogten en een variërend aantal verdiepingen. Aanzichten van het huidige pand zijn weergegeven in figuur 2.1. Aan de achterzijde van het pand (westzijde) wordt geparkeerd. Het parkeerterrein biedt in de huidige situatie ruimte voor 91 parkeerplaatsen. Daarnaast staan er op het achterterrein enkele heggen, verschillende bergingen die gebruikt kunnen worden als fietsenstalling en staat er een elektriciteitshuisje. Aan de voorzijde van het pand (oostzijde) zijn daarnaast nog 11 parkeerplaatsen aanwezig die haaks op het fietspad liggen in het openbaar gebied (gemeentegrond).



Figuur 2.1: Aanzichten projectgebied in de huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Wooncomplex

Het voornemen bestaat om het huidige kantoorgebouw in het projectgebied te wijzigen naar een appartementencomplex. In totaal zal het kantoorpand van circa 5.524 m² bvo worden getransformeerd naar 109 appartementen.

Architectuur

De huidige constructie en omvang van het pand blijft grotendeels behouden. Rondom de bestaande trappenhuisen wordt het gebouw met enkele meters verruimd. Het overige deel van het bouwvlak is in de nieuwe situatie vrijwel identiek aan de bestaande situatie. Hoewel het bouwvlak minimaal verandert, wordt het bouwvolume ruimer. In de huidige situatie het brutovloeroppervlak (bvo) circa 6.111 m² (inclusief bijbehorende bouwwerken en installatieruimtes). Het toekomstige wooncomplex krijgt een bvo van circa 6.822 m² (inclusief bijbehorende bouwwerken, zoals de fietsenstalling, en installatieruimtes). Het gebouw kent in de huidige situatie verschillende bouwhoogtes, variërend van drie tot vijf bouwlagen. In de nieuwe situatie is het gebouw over zijn gehele oppervlakte vijf bouwlagen hoog. Aanzichten van het pand in de toekomstige situatie zijn weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2: Gevelaanzichten (voorgevel: boven, achtergevel: onder)

Ter plaatse van de Vaaltweg worden bouwlagen toegevoegd. Aan de overige zijden wordt de bestaande vijfde bouwlaag verlengd tot de zijgevels van het gebouw. Doordat over het gehele gebouw één bouwhoogte wordt gebruikt, ontstaat er een overzichtelijke bouwmassa. Naast de verandering van bouwmassa, worden de gevels eveneens aangepast. De eerste vier bouwlagen hebben dezelfde uitstraling, de bovenste bouwlaag wijkt af door gebruik van afwijkende materialen. Balkons worden toegevoegd

aan alle gevels, behalve de kopse gevels (waar de noodtrappen zich bevinden). Hierdoor ontstaat meer interactie met de openbare ruimte. Er worden verschillende soorten balkons toegepast:

- franse balkons: geen buitenruimte maar hekwerk en openslaande deur in gevel;
- balkon: buitenruimte met slechts aan één zijde een thermische schil (de gevel);
- loggia: buitenruimte met aan vijf zijden een thermische schil (onder, boven en aan drie zijden);
- loggia/ balkon: de buitenruimte bevindt zich voor de helft buiten de thermische schil en voor de helft erbinnen;
- dakterras: buitenruimte op de thermische schil (dak), met minimaal aan nog een zijde een thermische schil, maar zonder dak.

De loggia's en loggia's/balkons zijn hierbij geluidsluwe gevels.

Het gebouw krijgt een facelift doordat de bestaande dichte panelen worden verwijderd en vervangen door glas. Entrees worden duidelijker zichtbaar gemaakt, de gevel wordt gekeimd en krijgt een frissere aanblik. Kozijnen worden vervangen en er is sprake van een hoogwaardig materiaalgebruik met houtlook. Door al deze maatregelen krijgt het gebouw in combinatie met de balkons aan de gevel een echte woonuitstraling in plaats van een introvert kantoorpand. Daarnaast worden een aantal gevels bekleed met groen en worden hagen aangebracht voor het gebouw als overgang naar het openbaar gebied en om de groene uitstraling te versterken. Sfeerimpressies van de toekomstige situatie zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3: Sfeerimpressies voor- en achterzijde

De wooneenheden in het gebouw zijn appartementen van verschillende typen. Deze appartementen worden gerealiseerd op alle vijf bouwlagen. De oppervlakte van de meeste appartementen loopt uiteen van 30 tot 60 m² (zie bijlage 11). De afspraak is om minimaal 25% van de 109 appartementen in de sociale huur te realiseren. De appartementen zijn bereikbaar door middel van een corridorontsluiting. De twee bestaande entrees worden hergebruikt als ontsluiting van de corridor. Enkele appartementen op de begane vloer worden direct aan de openbare ruimte ontsloten. Onderstaande tabel is een overzicht van de soorten en aantallen van de appartementen. In totaal bestaat het programma uit 31 appartementen < 40 m² bvo en 78 appartementen 40 – 80 m² bvo.

Soort	Gebruiksoppervlakte (gem.)	Aantal
Type A: Éénkamer studio	31,6 m ²	31
Type B: Twee kamers	43,4 m ²	43
Type C: Twee kamers, hoek	50,0 m ²	4
Type D: 'Open' slaapkamer	50,4 m ²	7
Type E: Doorzon met kern	62,1 m ²	24
Totaal		109

Binnenterrein en openbare ruimte

Er komt een overdekte fietsenstalling die ruimte biedt voor 192 fietsen. Deze fietsenstalling wordt in het verlengde van de gevel aan de Vaaltweg geplaatst. Hierdoor ontstaat een geordend en omsloten binnenterrein. Dit binnenterrein wordt groen ingericht door middel van verschillende groene elementen. De groene uitstraling van het binnenterrein is tevens te ervaren vanaf de vele balkons aan deze zijde van het gebouw. Aan de zijde van de Orthenseweg is er de mogelijkheid groen toe te voegen in plaats van parkeerplaatsen. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

Beheer gebouwen en openbare ruimte

Built to Build is een actieve vastgoedbelegger, die tevens panden onderhoudt in eigen beheer, en daarvoor een beheerder vast in dienst heeft. De gemeenschappelijke ruimtes van dit project, zoals de gemeenschappelijke tuin, het parkeerterrein, de fietsenberging en de wasmachineruimtes worden, net als de klimaatinstallaties en de schoonmaak van algemene ruimtes (entrees en gangen), door professionele partijen middels onderhoudscontracten in optimale staat gehouden, waarmee het woongenot voor bewoners, maar indirect ook voor omwonenden, gegarandeerd is. Vanuit het hoofdkantoor ziet Built to Build toe op naleving van de onderhoudscontracten, en stuurt actief bij in geval van incidenteel voorkomende technische problemen.

2.2.2 Parkeren en groen

Inrichting

Om aan de parkeernormen te voldoen wordt het achterterrein (westzijde) benut. In totaal wordt gezorgd voor 89 parkeerplaatsen op het achterterrein. Rekening houdende met de parkeernormen en aanwezigheidspercentages heeft het toekomstige gebouw een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is om 5 deelauto's beschikbaar te stellen, waardoor de parkeerbehoefte gereduceerd wordt naar 100 parkeerplaatsen. Ten oosten van het projectgebied (aan de Orthenseweg) liggen 11 bestaande parkeerplaatsen. Het voornemen bestaat om deze 11 parkeerplaatsen te amoveren (met heraanleg van 5 langsparkeervakken aan de Orthenseweg) en ruimte te maken voor groen. Deze vergroening en het amoveren van enkele parkeerplaatsen aan de Orthenseweg komt de uitstraling, leefbaarheid en duurzaamheid van het pand en haar omgeving ten goede. Uit de uitgevoerde

analyse in paragraaf 4.1 blijkt dat wanneer uitgegaan wordt van de parkeernormen uit zone 2 in combinatie met een reductie vanwege deelautogebruik en realisatie van 5 langspaarkeervakken aan de Orthenseweg, ook kan worden voorzien in de behoefte. Daarnaast is het hierdoor mogelijk om een vergroening van het gebied te realiseren, omdat niet alle parkeergelegenheid aan de Orthenseweg benut hoeft te worden.

Een weergave van de inrichting van het projectgebied (met de ligging van de parkeerplaatsen en de fietsenstalling) is in figuur 2.4 weergegeven.



Figuur 2.4: Inrichtingstekening toekomstige situatie inclusief parkeerplaatsen (indicatief)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 12 maart 2013, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Brabant de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bij kan dragen aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het Barro zorgt dan ook niet voor beperkingen of belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het initiatief

Met dit initiatief wordt de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen mogelijk gemaakt. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 109 appartementen. Het woningbouwprogramma (met een overzicht van de soorten en aantallen van de appartementen) is opgenomen in de tabel in paragraaf 2.2.1.

De ontwikkellocatie betreft het kantoorgebouw op de hoek van de Orthenseweg en de Vogelstraat te 's-Hertogenbosch. Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor', waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het is de vraag of in voorliggend geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in nagenoeg een gelijk ruimtebeslag, maar de functie wijzigt wel van kantoor naar wonen. De aard en omvang van het plan is min of meer vergelijkbaar met wat er is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Mogelijk valt

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

het plan echter door de omvang toch onder het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in voorliggend geval de ladder voor duurzame verstedelijking toch doorlopen.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de Noord-Brabant Monitor Bevolking en Wonen (2018) is de prognose van de toename van de woningvoorraad voor de periode 2017-2029 voor 's-Hertogenbosch (scenario hoog) 9.090 woningen.

De potentiële woningbouwcapaciteit bedraagt per 1-1-2019 circa 11.100 woningen. Het gaat daarbij om zowel harde als zachte plannen.

De potentiële woningbouwcapaciteit voor de periode 2019 tot en met 2023 bedraagt 6.100 woningen, waarvan 2.800 woningen zijn opgenomen in harde plannen en 3.300 woningen in zachte plannen. Dat betekent dat de harde plancapaciteit moet worden vergroot. Voorliggend plan met 109 woningen draagt daaraan bij.

Kwalitatieve behoefte

Eén van de landelijke trends is dat de huishoudensgrootte in de toekomst gaat dalen, hetgeen een direct effect heeft op het type woningen dat een gemeente nodig heeft. Als gevolg hiervan is er een verhoogde vraag door één- en tweepersoonshuishoudens naar passende en betaalbare huisvesting. De gemeente 's-Hertogenbosch speelt in op deze trend. De kwalitatieve woonbehoefte voor de gemeente 's-Hertogenbosch is verwoord in de 'Woonagenda 2017-2018' van de gemeente 's-Hertogenbosch. Voorliggend initiatief speelt hierop in door kleinere appartementen/woningen. In paragraaf 3.3.2 wordt hierop ingegaan en volgt de confrontatie vraag en aanbod.

De woningen (veelal studio's en kleinere woningen in de sociale huurcategorie) zullen voornamelijk voorzien in de behoefte van (veelal jongere) alleenstaanden. Het initiatief sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de Woonagenda waarin o.a. is opgenomen dat er wordt ingezet op:

- De ontwikkeling van (binnen)stedelijke woonmilieus om te kunnen voorzien in de toenemende vraag van (kleinere) huishoudens;
- Een doorontwikkeling van onderwijsstad naar 'studentenstad', waarbij jongeren na hun studie graag blijven wonen en werken.

Het betreft woningen waarvan in ieder geval 28 woningen onder de sociale huurgrens zullen blijven (25%) en daardoor met huurtoeslag ook betaalbaar zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens met een lager inkomen. De huurprijs van de overige woningen zal in lijn zijn met de prijsstelling volgens het puntensysteem. Tevens wordt gezorgd voor 16 woningen (minimaal 15%) in de middeldure sector (€ 710,- tot € 900,-).

Samenvatting

- Als gevolg van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente 's-Hertogenbosch is er in de periode 2017-2030 een nieuwbouwbehoefte aan ca. 9.090 woningen in 's-Hertogenbosch. De netto woningbouwcapaciteit van de gemeente 's-Hertogenbosch bedraagt 11.100 woningen, waarvan 2.800 in de harde capaciteit. Dat betekent dat er nog ruimte is om harde plancapaciteit toe te voegen. Het plan draagt bij aan de noodzaak om de harde plancapaciteit te vergroten.
- De gemeente acht van belang dat de woningmarkt toegankelijk blijft voor de verschillende doelgroepen en heeft daarom een richtlijn ingesteld voor de verdeling van type woningen per project.

Dit initiatief voldoet voor het aandeel sociale huur aan de minimale 25%. Zodoende kan het initiatief daarom als een positieve ontwikkeling gezien worden met betrekking tot dit gegeven.

- Het initiatief betreft een transformatie van een bestaand pand, hetgeen duurzaam ruimtegebruik ten goede komt, één van de andere speerpunten van de gemeente 's-Hertogenbosch.
- De groeiende bevolking en de dalende huishoudensgrootte vergroten de vraag naar passende huisvesting voor eenpersoonshuishoudens. Het beoogde initiatief draagt bij aan het vervullen van deze groeiende vraag door de realisatie van 1- en 2- kamerappartementen.

Conclusie

De conclusie is dat het programma op hoofdlijnen aansluit op de woningbehoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied, waarmee de toets aan de ladder met goed gevolg kan worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 maart 2014 is door provinciale staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie behelst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt.

De Verordening Ruimte is één van die uitvoeringsinstrumenten waarmee de provincie Noord-Brabant haar doelen wil realiseren. Op 7 februari en 14 maart 2014 hebben provinciale staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Het projectgebied is op de structurenkaart van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Ook in de Verordening Ruimte 2014 is het aangeduid als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied c.q. stedelijk concentratiegebied. De verordening bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in beginsel uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 moet ten aanzien van de realisatie van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied worden verantwoord hoe het zich verhoudt tot de harde plancapaciteit. In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3) komt het woningbouwprogramma reeds aan bod: het plan voorziet in een behoefte. Omdat het tevens gaat om een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is het plan voor de Orthenseweg 2-4 conform provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. De Ruimtelijke Structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie integreert gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met

LEGENDA

	Verhard bebouwd gebied		Grone waterlandchappen
	Landbouw		Uitbreiding polder
	Stadsgebied		Maatregelen, zoals een knooppunt of een gebiedsontwikkelingsplan
	Commerciële uitbreidingsgebieden		Bevoegdheid voor een gebiedsontwikkelingsplan
	Stedelijke uitbreiding		Bevoegdheid voor een gebiedsontwikkelingsplan
	Verkeersgebied		Stedelijk gebied
	Thema's uitbreidingsplan		Landbouw gebiedsontwikkelingsplan
	Recreatieve voorzieningen		Stadsplan
	Uitbreidingsgebied		

In de structuurvisie is het projectgebied aangeduid als transformatiegebied (zie figuur 3.1). Over transformatiegebied Ertveld/Orthenpoort staat het volgende:

Hoofdstuk 3

Conclusie

Het initiatief zorgt voor een verbeterde uitstraling van het projectgebied en sluit aan bij de genoemde uitgangspunten in de structuurvisie.

3.3.2 Woonagenda 2017/2018

Uit de Woonagenda 2017-2018 's-Hertogenbosch komt naar voren dat de gemeente de behoefte heeft om een stap te zetten in kwantitatieve woningproductie. De gemeente is voornemens om samen met andere partijen in de harde plancapaciteit te investeren zodat zowel voldoende woningbouwplannen als de juiste woningbouwplannen gerealiseerd worden.

De kwalitatieve woonbehoefte voor de gemeente 's-Hertogenbosch is verwoord in de Woonagenda 2017-2018 van de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze agenda heeft vier hoofdpunten:

- Opgave 1 - *Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus.* De gemeente 's-Hertogenbosch stuurt op de bouw van een gedifferentieerd woningaanbod optimaal in te spelen op de vraag naar huisvesting van de verschillende doelgroepen. Daarbij wordt bij ontwikkelingen een richtlijn voor de samenstelling gehanteerd: Minimaal 25%: sociale huur (tot € 710,-); 15%: middeldure huur (€ 710,- tot € 900,-) en sociale koop (tot € 185.000,- VON); maximaal 60%: dure huur (> € 900,-), middeldure koop (tot € 275.000,-) en dure koopsector (> € 276.000,-). Een van de andere speerpunten van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn duurzaam ruimtegebruik, en extra aandacht voor stedelijke woonmilieus.
- Opgave 2 - *Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad.* De gemeente 's-Hertogenbosch zet in op gelijke kansen op de woningmarkt voor alle doelgroepen, met name de onderkant van de markt moet niet in de knel komen door onderprogrammering van sociale, en middeldure huurwoningen.
- Opgave 3 - *Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden.* De gemeente 's-Hertogenbosch wil in het jaar 2050 compleet klimaatneutraal zijn, de bebouwde omgeving moet dit al zelfs in 2035 zijn. De herontwikkeling van bestaand vastgoed maakt het mogelijk om potentieel bij te dragen bij het verduurzamen van de bestaande bebouwing.
- Opgave 4 - *Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving.* Er is sprake van vergrijzing. De gemeente 's-Hertogenbosch streeft ernaar mensen onder eigen regie zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in woningen en wijken.

Doorwerking projectgebied

Het beoogde initiatief voegt 109 appartementen, bedoeld voor starters in verschillende prijscategorieën en groottes, toe in 's-Hertogenbosch. Dit initiatief zal beoordeeld worden op basis van de hierboven geformuleerde vier opgaven:

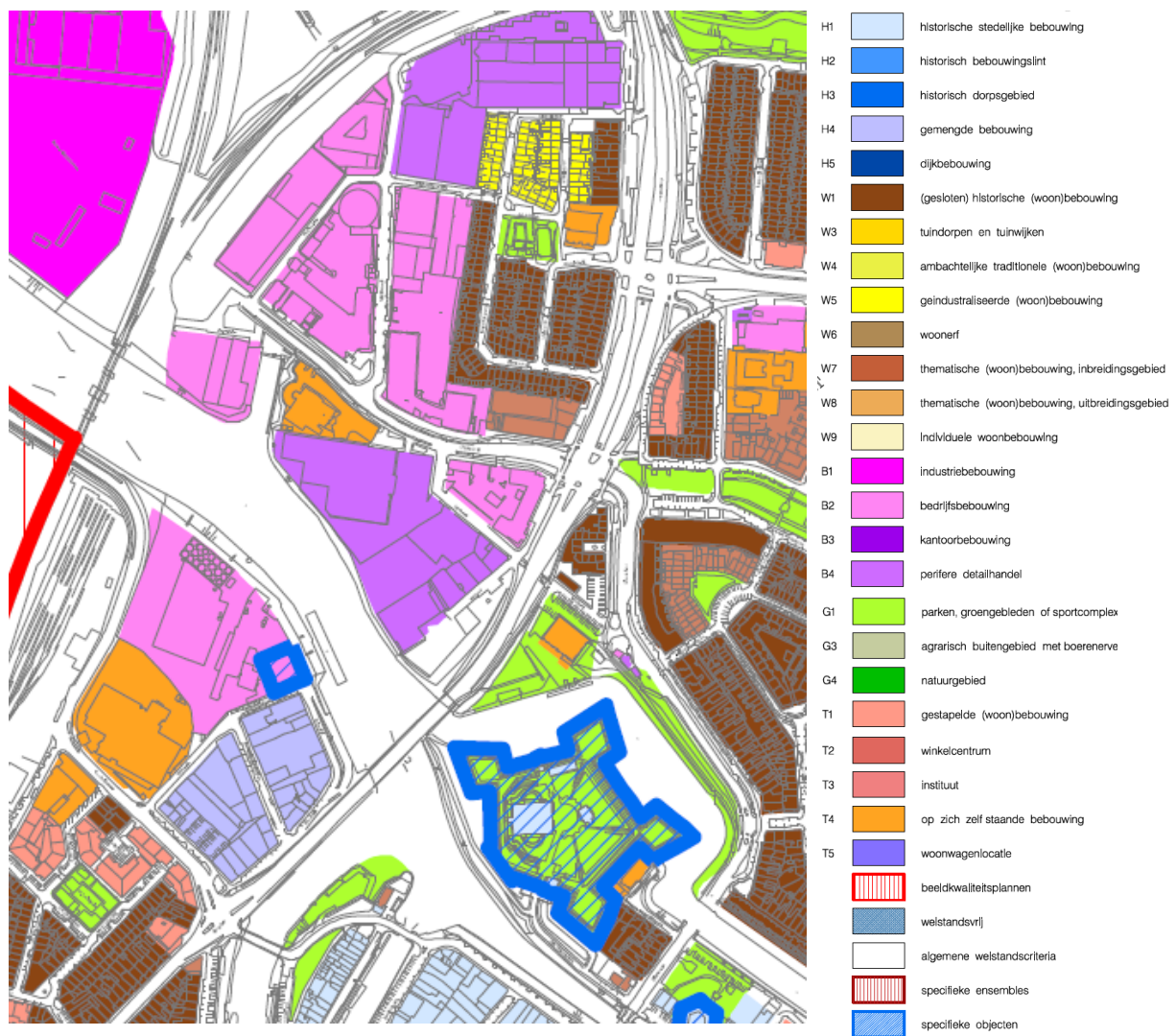
- Opgave 1 - *Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus.* De gemeente 's-Hertogenbosch heeft een richtlijn die voorschrijft dat minimaal 25% van de te bouwen woningen voor de sociale huursector zullen zijn en maximaal 60% middeldure en dure koop. In het begin van deze paragraaf staan de aantallen woningen vermeld die ontwikkeld zullen worden en in welk segment deze vallen. Voor het aandeel sociale huur wordt voldaan aan de minimale 25%. Ook voor het aandeel aan middeldure huur wordt voldaan aan de minimaal 15%. Bij de ontwikkeling is ook sprake van duurzaam ruimtegebruik en past daarom binnen de opgave zoals geformuleerd door de gemeente 's-Hertogenbosch.
- Opgave 2 - *Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad.* Het beoogde initiatief draagt bij aan het verminderen van deze druk door de minimale 25% sociale huur per ontwikkeling aan te houden.

- Opgave 3 - *Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden*. Het beoogde initiatief betreft de herontwikkeling van een bestaand en deels leegstaand kantoorpand wat bijdraagt aan duurzaam ruimtegebruik en het vitaal houden van wijken/gebieden.
- Opgave 4 - *Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving*. De beoogde wooneenheden worden uitgevoerd als woningen voor voornamelijk starters, maar kunnen ook ingezet worden voor senioren, hetgeen aansluit bij de hierboven geformuleerde opgaven.

Op 2 april 2019 heeft de gemeenteraad de speerpunten Woonagenda 2019-2020 vastgesteld. Dit project sluit aan op twee speerpunten namelijk de inzet op een zo hoog mogelijke woningproductie en de inzet op (betaalbare) huisvesting van jongeren en starters.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aansluit op het woningbouwbeleid.



Figuur 3.2: Kaart welstand Den Bosch

3.3.3 Actualisering Welstandsnota 2011

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vastgesteld. In de Welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Daarnaast gelden de algemene welstandscriteria als beoordelingskader.

Op de Welstandskaat in figuur 3.2 is te zien dat het projectgebied onder de categorie 'B2 Bedrijfsbebouwing' valt. In de Welstandsnota is voor Bedrijfsbebouwing de volgende welstandcriteria opgenomen.

Voor bedrijfsbebouwing gelden geen welstandscriteria, behoudens de bebouwing gelegen langs de hoofdontsluitingen en aan belangrijke openbare gebieden. Voor deze laatste genoemde bebouwing zijn de algemene criteria van toepassing.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig pand is gelegen aan een hoofdontsluiting / belangrijke openbare weg, waardoor de algemene criteria van toepassing zijn. In de welstandsnota zijn geen uitgangspunten beschreven waar met onderhavig initiatief niet aan wordt voldaan. De bestaande gevels worden gerenoveerd om een verbeterde uitstraling van het pand aan deze hoofdontsluitingsweg te creëren.

Conclusie

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Welstandsnota.

3.3.4 Actualisatie Koersnota 2017

Op 20 september 2017 is de Actualisatie Koersnota 2017 vastgesteld. Daarmee zijn de volgende doelen vastgesteld voor de lange termijn:

- bereikbare stad: werken aan een economische vitale stad;
- leefbare stad: zorg dragen voor een prettige en veilige leefomgeving;
- duurzame stad: transitie naar duurzame & slimme mobiliteit;
- gastvrije stad: bieden van keuzes en comfort aan de bezoeker;
- actieve stad: ruimte bieden aan lokale mobiliteitsinitiatieven.

Ten behoeve van deze doelen zijn in het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren diverse opgaven en maatregelen benoemd. De genoemde maatregelen hebben niet direct invloed op het planvoornemen of vice versa. Wel is verkeersveiligheid een programma-breed uitgangspunt en verdient aandacht bij alle ontwikkelingen. Er wordt een separaat beleid opgesteld om invulling te geven aan verkeersveiligheid. Het inzetten op een verkeersveilige infrastructuur en de ambitie om ongevallen te reduceren naar nul ongevallen blijft de randvoorwaarde.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen invloed op de hoofdinfrastructuur van 's-Hertogenbosch en derhalve ook geen effect op de voorgenomen maatregelen. De Orthenseweg heeft voldoende capaciteit om de verkeersintensiteiten op te vangen (zie paragraaf 4.1). Ook zal de verkeersveiligheid niet nadelig worden beïnvloed. Het aspect 'verkeer' zal daarom niet voor belemmeringen zorgen.

3.3.5 Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2017. Bij de ruimtelijke procedure vindt een afweging plaats ten aanzien van verschillende functies

waaronder groen. De gemeente stelt daarbij voorwaarden ten aanzien van groen. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij beleidsuitgangspunten uit het Bomenbeleidsplan, zoals het zoveel mogelijk behouden van bomen, het verplanten van bomen en herplant en compensatie van groen. Afspraken over velling, herplant en compensatie wordt bij het plan vastgelegd zodat hierbij aangesloten kan worden bij de uiteindelijke vergunningprocedure. Het kan zowel om behoud als om ontwikkeling van nieuw groen gaan.

Conclusie

In het huidige projectgebied staan geen bomen. Ook worden met deze ontwikkeling geen bomen gekapt of geschaad. In de binnentuin worden zelfs bomen toegevoegd. Het bomenbeleidsplan zorgt daarom niet voor belemmeringen voor dit initiatief.

3.3.6 Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020

Binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente 's-Hertogenbosch is energiebeheer een belangrijk speerpunt. De gemeente heeft doelen gesteld waaraan wordt gewerkt om te komen tot een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2020, een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2035 en 's-Hertogenbosch volledig klimaatneutraal in 2050. Deze ambities zijn fors te noemen, waarbij 'alles uit de kast' moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel doet, maar ook de Bossche bedrijven, inwoners, ontwikkelaars, maatschappelijke groepen, woningcorporaties zullen hierin moeten investeren, samenwerken, creatief zijn en vooruitdenken.

De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het “Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017. Ook het recente bestuursakkoord (2018-2022) stelt dat de gemeente een serieuze bijdrage kan leveren om de klimaatverandering tegen te gaan, bijvoorbeeld via het opwekken van duurzame energie en het energiezuinig laten bouwen in onze gemeente.

In de “Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020” is beschreven dat alle woningen die gebouwd zijn voor 1950 verbeterd worden tot label A en woningen na 1950 energieneutraal (Nul-op-de-meter) worden gerealiseerd. In totaal zal dit een globale opbrengst hebben van 3,1 PJ in het jaar 2050.

De volgende ambities worden over deze sector beschreven:

- Ontwikkelen/stimuleren van de vraag naar Nul-op-de-meter (of andere zeer energiezuinige of energieleverende concepten) huur- en particuliere woningen;
- Ontwikkelen van Nul-op-de-meter adviezen voor particuliere huiseigenaren;
- Kostenverlaging en beschikbaar maken van financieringsmethoden voor zeer energiezuinige woningrenovatie;
- Bouwbedrijven doen ervaring op met zeer energiezuinige of Nul-op-de-Meter renovatieconcepten; nevensdoel is extra banen in de energiezuinige renovatie in de regio;
- Ontwikkelen energieneutraal renovatieconcepten voor gestapelde woningen en monumenten;
- Wet- en regelgeving aanpassen om Nul-op-de-Meter en andere energiezuinige bouw- en renovatieconcepten mogelijk te maken en te stimuleren.

Ook wordt in deze nota een ambitie m.b.t. mobiliteit beschreven:

“Vermindering van de CO2-uitstoot van mobiliteit (bus, auto) met 5%, door reductie van autoverplaatsingen (referentie 2014: 68%), schonere voertuigen en stimuleren lopen en fietsen.”

Doorwerking projectgebied

Het initiatief aan de Orthenseweg 2-4 in Den Bosch kent op het gebied van duurzaamheid de volgende raakvlakken/maatregelen.

- het hergebruik van een bestaand gebouw met kleine zelfstandige wooneenheden
 - realisatie zonnepanelen op het dak
 - behoud constructie en gemetselde delen van de gevel
 - optimale geluidwering / isolatie
 - er is een plan opgesteld voor het deelgebruik elektrische auto's
 - er is een plan opgesteld voor het deelgebruik elektrische fietsen (snelfietsroute F59)
 - het pand wordt gasloos uitgevoerd
- verder:
- gemeenschappelijke voorzieningen: wasruimte, tuin, fietsenstalling en deelauto's
 - energielabel A, en toekomstbestendig: warmtepomp en elektrisch koken

Energielabel A wordt beschouwd als een uitgangspunt. Daar horen warmtepompen, elektrisch koken, LED-verlichting, energieopwekking en dergelijke bij. Het totale pakket wordt in overleg met externe adviseurs bepaald, aangezien de huurpunten in de sociale sector gekoppeld zijn aan een Energie-Index. De adviseurs krijgen de opdracht te streven naar de meest optimale Energie-Index. Initiatiefnemer volgt hiermee niet alleen de ontwikkelingen van relevante marktpartijen: de Huurcommissie, de banken en gemeentes, maar ook haar eigen streven naar een meer duurzame samenleving.

Voor de laatste twee genoemde punten zijn belang voor onderhavig initiatief: het mogelijk maken en stimuleren van energiezuinige bouw en renovatieconcepten. Het huidige kantoorpand aan de Orthenseweg in 's-Hertogenbosch is in veel opzichten gedateerd en verouderd. Het nieuwe wooncomplex is in veel opzichten (zie eerdergenoemde maatregelen) een stuk energiezuiniger. Met het omzetten van dit kantoorpand naar wonen wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte in dit deel van de stad. De genoemde duurzaamheidsmaatregelen in het pand hebben daarnaast een bijdrage aan het doel van energiebesparing in deze sector. Gezien het mobiliteitsconcept m.b.t. deelgebruik van elektrische auto's en fietsen wordt invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente m.b.t. CO₂-reductie op het gebied van mobiliteit.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is de duurzaamheidsvisie ten aanzien van onderhavig plan opgenomen. Deze visie kan gezien worden als een onderzoeksparagraaf waarin verschillende duurzaamheidsmaatregelen zijn onderzocht en afgewogen. Bij onderhavige ontwikkeling is gekeken naar hetgeen wat maximaal mogelijk is. De duurzaamheidsmaatregelen die uitgevoerd worden zijn in deze ruimtelijke onderbouwing benoemd.

Conclusie

Het plan sluit aan op de uitgangspunten zoals beschreven in het Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Met behulp van de CROW-tool kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en –veiligheid.

De parkeernormen van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn opgenomen in de 'Nota parkeernormering 2016' (21 september 2016). Aan de hand van deze normen worden de benodigde parkeerplaatsen voor een bepaalde functie bepaald.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De transformatie van het pand zorgt voor verkeerseffecten. De berekening van de verkeersgeneratie is met behulp van de CROW-tool uitgevoerd. Deze tool is gebaseerd op CROW kengetallen². Bij de berekening van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Huidige situatie³:

- In totaal zijn er in dit pand 16 verschillende adressen aanwezig.
- Op deze adressen zijn allemaal kantoorfuncties aanwezig.
- Er zijn zowel kantoren met als zonder baliefunctie aanwezig.
- Gezamenlijk hebben deze kantoren een oppervlakte van 5.524 m² bvo.
- Voor de kantoren is een gemiddelde genomen van de verkeersgeneratie voor het type 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' en 'kantoor (zonder baliefunctie)'.

Toekomstige situatie:

In totaal bestaat het programma uit 31 appartementen < 40 m² bvo en 78 appartementen 40 – 80 m² bvo. In de CROW-tool wordt uitgegaan van etagewoningen huur in het segment midden/goedkoop en het segment duur. In onderhavige situatie kan niet gezegd worden dat de 78 appartementen met een bvo 40 – 80 m² allemaal onder het segment 'duur' vallen. Appartementen met bijvoorbeeld een bvo 40 – 50 m² passen namelijk beter in het segment 'midden'. Om deze reden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd⁴:

- In totaal worden 75 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte ≤ 50 m². Voor deze appartementen is in de CROW-tool het type 'huur, etage, midden/goedkoop' aangehouden.

² CROW Publicatie 317

³ Deze uitgangspunten zijn bepaald aan de hand van de BAG-gegevens

⁴ Een tabel met de bvo's van alle appartementen is toegevoegd in de bijlagen

- In totaal worden 34 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte > 50 m². Voor deze appartementen is in de CROW-tool het type 'huur, etage, duur' aangehouden.

Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is als ligging de regio 'rest bebouwde kom' van de gemeente 's-Hertogenbosch aangehouden. In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie van het pand in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

Huidige situatie		
Functie	Aantal (m ²)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal) ⁵
Kantoor met/zonder baliefunctie	5.524	722 ⁶
Totaal	5.524	722

Toekomstige situatie		
Functie	Aantal (st.)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal) ⁷
Huur, etage, midden/goedkoop (≤ 50 m ²)	75	284
Huur, etage, duur (> 50 m ²)	34	199
Totaal	109	483

Aan de hand van de berekende verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige situatie van het pand, kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking niet zal toenemen met onderhavige ontwikkeling. Om deze reden (en het feit dat de bestaande ontsluitingswijze van het pand behouden blijft) zijn geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid en –druk te verwachten.

Parkeren

Voor het onderdeel 'parkeren' is een memo opgesteld die ingaat op de parkeerbehoefte van het pand aan de Orthenseweg 2-4. Deze memo is in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hier wordt dan ook naar verwezen. In de memo is gekeken naar de parkeerbehoefte voor het project 'Orthenseweg 2-4' te 's-Hertogenbosch, waarbij ten eerste een berekening is gemaakt op basis van de normen en gebiedsindeling zoals deze is vastgelegd in de 'Nota parkeernormering 2016' van de gemeente 's-Hertogenbosch. Gelet op de specifieke doelgroep, het stedelijke woonmilieu met openbaar vervoer en goede fietsverbindingen in de directe nabijheid, de beoogde duurzaamheidsambities van het plan en trends in mobiliteit, is nuancering van de parkeernormen afweegbaar. In de memo is daarom ook berekend en onderbouwd wat een reële parkeerbehoefte is voor de toekomstige gebruikers van dit wooncomplex.

Geconcludeerd wordt dat het plan aan de Orthenseweg 2-4 op het gebied van parkeren zowel voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota voor zone 2, als aan de ingeschatte feitelijke toekomstige parkeerbehoefte van dit specifieke pand op deze locatie.

Fietsparkeren

Het CROW (waar de gemeente 's-Hertogenbosch naar verwijst in de parkeernorm), hanteert een (globale) norm van 2 – 3 fietsen per woning. Dat zou betekenen, dat tussen de 218 en 327 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Om te komen tot een meer realistische berekening, wordt de norm voor de stallingsbehoefte van fietsen per woning van het CROW gekoppeld aan de stallingsbe-

⁵ Dit is de verkeersgeneratie op een maatgevende openingsdag

⁶ Gemiddelde van 499 mvt/etmaal (kantoor zonder baliefunctie) en 944 mvt/etmaal (kantoor met baliefunctie)

⁷ Dit is de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag

hoefte van fietsen per bewoner. De (maximale) norm is 3 fietsen per woning. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,2 bewoners per woning is dit 1,36 fietsparkeerplaatsen per bewoner. Uitgaande van een bezetting van 143 bewoners (zie navolgende tabel) in het toekomstige pand betekent dit een behoefte van maximaal 194 fietsen. In het plan is een gestapelde fietsenstalling opgenomen waarin plaats is voor 192 fietsen. Dat is $(192 / 143 =)$ ca. 1,34 fiets per bewoner. De capaciteit van de stalling is hiermee in lijn met het benodigde berekende maximum mede gelet op het gebruik van elektrische deel-fietsen, OV-fietsen en elektrische steppen.

Berekening aantal bewoners pand			
Type	Aantal	Capaciteit	Aantal bewoners
A	31	1	31
B	43	1	43
C	4	1	4
D	7	1	7
E	24	2	48
Totaal			143

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid (wegverkeer)

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als

maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Zoals hiervoor vermeld kan de gemeente onder voorwaarden - bij een belasting meer dan 48 dB - een 'hogere geluidswaarde' verlenen. Voorwaarden die worden gesteld aan een te verlenen 'hogere waarde' zijn ten gunste van de geluidssituatie en dus het woon- en leefklimaat bij de gevoelige objecten. Hiervoor heeft gemeente 's-Hertogenbosch een 'hogere waarde beleid' vastgesteld. De voorwaarden waaronder een eventuele hogere waarde wordt verleend zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting en het type gebied waarin het plan zich bevindt. Een hogere waarde is aan de orde bij een gevelbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB en mag - zoals gezegd - de maximale geluidsbelasting van 63 dB niet overschrijden. Voorwaarde voor een vast te stellen hogere waarde is bijvoorbeeld de aanwezigheid van een geluidsluwe (rustige) zijde waarop natuurlijk geventileerd kan worden. Voor geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer op gevels meer dan 63 dB kan formeel geen ontheffing worden verleend.

Naast het toetsingskader en wettelijke eisen van de Wgh dienen er altijd zodanige gevelmaatregelen te worden genomen dat wordt voldaan aan de maximale geluidsbinnenwaarde op grond van het Bouwbesluit. Deze maximale geluidsbinnenwaarde is ten gunste van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in betreffend object. Met de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat deze binnenwaarde wordt voldaan.

Het te hanteren 'hogere waardebeleid' wordt gehanteerd bij de bouw van nieuwe woonobjecten. In onderhavig geval gaat het echter om de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een wooncomplex. Aangezien het gemeentelijk 'hogere waardebeleid' niet voorziet in voorwaarden dergelijke 'transformaties' hanteert de gemeente bij een gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer de volgende uitgangspunten:

- Bij belasting van gevel tussen 58 en 63 dB, dan in principe ontwerpen met geluidsluwe gevel
- Bij belasting gevel > 58 dB, streven naar 33 dB binnen, 35 dB ook nog acceptabel
- Bij belasting gevel < 58 dB, streven naar 33 dB binnen, eis geluidsluwe gevel kan los gelaten worden.
- In stromingszone is een belasting van 53 dB van geluidsluwe gevel ook nog acceptabel

- Bij voorkeur het woonvertrek en slaapkamer aan geluidsluwe zijde. Vaak is beiden niet mogelijk, dan ten minste de (hoofd)slaapkamer.

Wanneer bij het nemen van maatregelen aan de gevel een geluidbelasting lager dan 58 dB kan worden gerealiseerd, hoeft niet verder naar de indeling te worden gekeken.

4.2.2 Onderzoek

Er is door De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het projectgebied⁸. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit dit onderzoek blijkt dat een hogere waarde-procedure moet worden gevolgd, aangezien ter plaatse van de voorgevel en buitenste zijgevels van het pand niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan (hoogst te verlenen waarde is 59 dB). Met oog op het beoordelen van geluidluwe gevels (geluidbeleid gemeente 's-Hertogenbosch) is tevens inzicht in de cumulatieve geluidbelasting van de wegen gegeven.

In de tabel in bijlage V van het akoestisch onderzoek is per appartement de berekende geluidbelasting en de benodigde hogere waarde weergegeven. Ook is aangegeven of een geluidluwe gevel aanwezig is en wat de geluidbelasting op die gevel is.

Hierbij is conform het geluidbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch een onderscheid gemaakt tussen appartementen binnen de bestaande bebouwing (te transformeren appartementen) en appartementen binnen de nieuw te realiseren bebouwing (nieuwe appartementen). De gehele 4e verdieping (appartementen 5.01 tot en met 5.16) en een gedeelte van de 3e verdieping van de zuidwestgevel (appartementen 4.15 tot en met 4.18) vormen nieuwe appartementen. De overige appartementen vormen te transformeren appartementen.

In onderhavig geval is er - naast het realiseren van een groot aantal appartementen in het te transformeren pand (89 stuks) - ook sprake van een aantal (20) nieuw te bouwen appartementwoningen. Voor nieuw te bouwen woningen wordt het 'hogere waarde beleid' te worden gehanteerd. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat 11 van de 20 nieuwe appartementwoningen niet kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het 'hogere waardenbeleid' voor nieuwe woningen. Deze nieuwbouw vindt plaats binnen de structuur van het bestaande pand waardoor er beperkte mogelijkheden zijn om de appartementen te optimaliseren naar geluid. Het voldoen aan de eisen uit het 'hogere waarde beleid' wordt daardoor erg lastig. Gezien deze punten, een beperkt aantal woningen van het totaal, samen met de berekende geluidbelastingen (niet hoger dan 58 dB), vindt de gemeente het acceptabel om voor deze nieuwbouw appartementen af te wijken van het hogere waarde beleid en hier de eisen van transformatie aan te houden. Voor de woningen wordt is wel een rechtstreekse ventilatiemogelijkheid nodig via een rustige zijde de grens aan de buitenlucht.

Uit tabel in bijlage V van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij alle appartementen wordt voldaan aan de eisen die de gemeente 's-Hertogenbosch stelt aan te transformeren woningen. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Verder volgt dat er door toepassing van bepaalde materialen (o.a. beglazing, type kozijnen, kierdichtingen ramen) bij het maatgevende appartement aan de vereiste karakteristieke geluidwering wordt

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever Omgevingsadvies, 28 mei 2019, rapportnummer 20170677.v05

voldaan en dat sprake is van een binnenniveau van op zijn hoogst 33 dB. Wanneer bij alle appartementen gebruik wordt gemaakt van de in tabel 3 en tabel 4 van het akoestisch onderzoek opgesomde materialen is een aanvaardbaar binnenniveau bij alle appartementen gegarandeerd.

4.2.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde, maar niet overal aan de voorkeursgrenswaarde. Er moet een separate hogere waarde-procedure worden gevolgd. Alle woningen voldoen aan de uitgangspunten voor transformatie en een gedeelte van de nieuwe woningen voldoet aan het gemeentelijke hogere waardebeleid. Daarnaast moet gezorgd worden dat de binnenwaarde maximaal 33 dB bedraagt. Gevelmaatregelen, zoals de toepassing van bepaald type beglazing of kierdichtingen e.d., worden hiervoor getroffen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

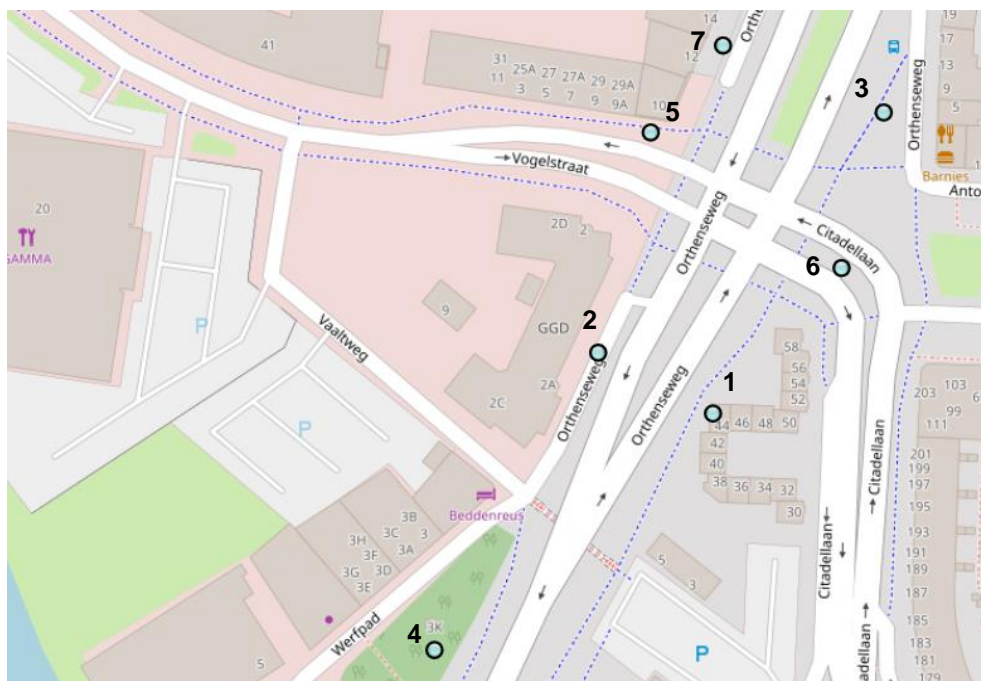
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

Uit paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren' blijkt dat de ontwikkeling niet zorgt voor een toename van verkeer. Er is daarom ook geen sprake van een toename van CO_2 -uitstoot door uitlaatgassen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Wel moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden met betrekking tot fijnstof en stikstof kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.3 zijn de waarden bij de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Uit de tabel in figuur 4.3 is op te merken dat alle achtergrondwaarden ter plaatse van de meetpunten onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
1	15523843	29.2	21.4	9.2	13.3	2017
2	15523866	29.1	21.4	9.2	13.4	2017
3	15524300	28.8	21.3	9.1	13.3	2017
4	15524506	29.3	21.4	9.2	13.4	2017
5	15524612	30.3	21.6	9.5	13.5	2017
6	15525042	28.5	21.2	9.0	13.3	2017
7	15525142	28.4	21.2	9.0	13.3	2017
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.3: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Er is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd voor het projectgebied. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De inrichtingen in de omgeving worden tevens niet in hun belangen geschaad.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De inrichtingen in de omgeving worden niet in hun belangen geschaad.

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van 's-Hertogenbosch. In de omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven aanwezig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Onderzoek

Met dit initiatief worden geen activiteiten verricht waarbij planologisch relevante kabels en leidingen van belang zijn. Eventuele risicovolle buisleidingen in de omgeving worden behandeld in paragraaf 4.7 'Externe veiligheid'. Aan de westzijde van het gebouw (tussen het gebouw en de parkeerplaats) staat een elektriciteitshuisje. Dit gebouw blijft behouden. Uit onderzoek van het Rivm blijkt dat op een afstand van 3 meter (van elektriciteits-/transformatorhuisje tot een woning) wordt voldaan aan een elektromagnetisch veld van 0,4 microTesla, de waarde die ook uit voorzorg bij hoogspanningslijnen wordt aangehouden. De afstand van het elektriciteitshuisje tot het beoogde woongebouw betreft circa 7 meter. Aan de voorzorgsafstand wordt voldaan. Ter plaatse van het projectgebied en haar directe omgeving lopen tevens geen hoogspanningsleidingen.

4.6.2 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

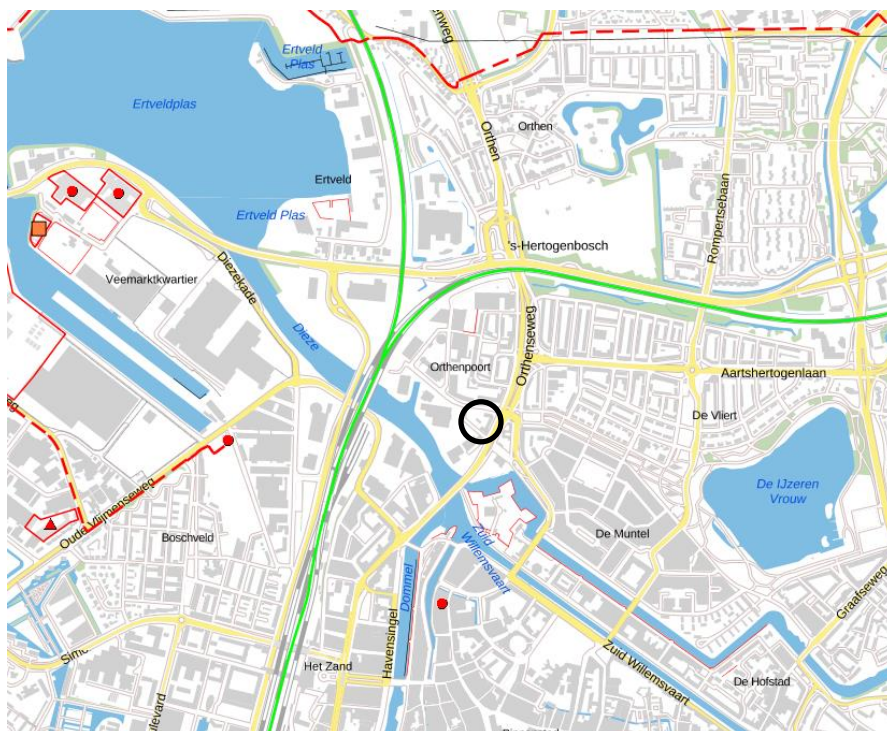
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Om te bepalen wat de invloed is van eventuele risicobronnen in de omgeving op onderhavige ontwikkeling is de Risicokaart geïnventariseerd. In figuur 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van het projectgebied weergegeven. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied is gelegen buiten de risicoafstanden van alle inrichtingen in de omgeving. Het projectgebied is gelegen buiten de risicoafstanden van de buisleidingen en wegen, maar ligt binnen het GR-invloedsgebied van de spoorlijnen van traject Den Bosch – Nijmegen en Den Bosch – Culemborg. Het projectgebied is wel gelegen op

een afstand > 200 meter van het spoor. Om deze reden is een beperkte verantwoording van groepsrisico noodzakelijk.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart

Spoorlijnen Den Bosch – Nijmegen en Den Bosch - Culemborg

Beide spoorlijnen zijn gelegen op een afstand van circa 360 meter van het projectgebied. Deze spoorlijnen zijn opgenomen in het Basisnet. Voor beide spoorlijnen geldt dat ter hoogte van het projectgebied geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied of een $PR10^{-6}$ -risicocontour. De stoffen die over deze spoorlijnen worden getransporteerd zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
A	Brandbare gassen	700	460
B2	Toxische gassen	200	995
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	1.050	35
D3	Toxische vloeistoffen	50	375
D4	Zeer toxische vloeistoffen	50	>4.000

Gelet op de afstand tussen deze spoorlijnen en het projectgebied, ligt het projectgebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen, toxische gassen en (zeer) toxische vloeistoffen. Deze risico's (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er is door Windmill een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen.

4.7.3 Conclusie

Voldaan wordt aan het belangrijke PR. Het groepsrisico is bekend en verantwoord. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. Dit aspect zal geen belemmeringen opleveren.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is door een 'quickscan flora en fauna' uitgevoerd voor het projectgebied¹⁰. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Resultaten quickscan

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Bij uitvoering van de verbouwingsplannen zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen van een vleermuizensoort niet op voorhand uitgesloten. De exacte werkzaamheden dienen te worden beoordeeld door een ter zake kundige. Indien het (tijdelijk) verstoren of wegnemen van potentiële verblijfplaatsen niet kan worden voorkomen, dient protocollair veldonderzoek uitsluitend te geven omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en werkzaamheden op het dak van het gebouw buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

¹⁰ Quickscan flora en fauna 'Orthenseweg - Vogelstraat' te 's-Hertogenbosch, BRO, 14 december 2018, P00036

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheftingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Vervolgtraject

Zoals uit de quickscan is gebleken, is het vervolgtraject rondom vleermuizen afhankelijk van de feitelijke exacte werkzaamheden. In overleg met de architect en ontwikkelaar is gedetailleerd bekeken welke werkzaamheden zullen plaatsvinden. De werkzaamheden zullen bestaan uit:

- Vervangen van de opbouw op het platte dak;
- Mogelijk vervangen van de kozijnen;
- Keimen van de muren;
- Aanbrengen van enkele loggia's en loggia's/balkons;
- Intern verbouwen.

Door een deskundige zijn de effecten van deze werkzaamheden op de potentiële verblijfplaatsen beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de ingrepen en werkzaamheden geen verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen (tijdelijk wegnemen) zullen vernietigen of beschadigen. Daarnaast zal er door het werken zonder steigers en het intact blijven van de spouwmuur ook geen verstoring plaatsvinden waardoor eventueel aanwezige vleermuizen het pand zullen verlaten.

Daar de functionaliteit van het pand behouden blijft en er geen sprake van het doden of verwonden van vleermuizen, zal er bij uitvoering van de werkzaamheden redelijkerwijs geen sprake zijn van een overtreding van de verbodsbepalingen art. 3.5 lid 2 en/of 4 uit de Wet natuurbescherming. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals door de initiatiefnemer is aangegeven, wordt het niet noodzakelijk geacht om voorafgaand aan de werkzaamheden een protocollair vleermuizen veldonderzoek uit te laten voeren.

Wel wordt (vrijblijvend) aanbevolen om in de muurdelen zonder open stootvoegen eveneens vleermuisvoorzieningen te integreren, bijvoorbeeld Tichelaar vleermuiskasten, zodat het pand in de toekomst in potentie een nog grotere rol kan gaan vervullen voor een lokale vleermuispopulatie.

Een nadere onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlagen.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 oktober 2018 is door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een motie aangenomen waarin de gemeente oproept om inwoners en initiatiefnemers van (ver)bouwplannen beter te informeren en voorsorteren op de mogelijkheden en kansen van natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen is het (ver)bouwen waarbij rekening wordt gehouden met de natuur. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld met groene daken, opvang van regenwater in eigen tuin, mussendakpannen en openingen in muren voor het huisvesten van vogels, insecten en vleermuizen.

Met onderhavig plan wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van zo veel mogelijk groen en eventueel een groen dak op de fietsenstalling (daar waar de constructie het toe laat). Het realiseren van een groen dak op wooncomplex is gezien de bestaande constructie van het pand niet mogelijk. Wel is royaal voorzien in opgaand groen aan de gevels en op de (Franse) balkons. Het achterterrein wordt ook duidelijk vergroend. Deze vergroening heeft positieve effecten op de leefbaarheid en beheersing van het klimaat/hittestress. Daarnaast vindt infiltratie van hemelwater plaats aan de voorzijde van het pand nabij de nieuwe parkeerplaatsen. Initiatiefnemer spant zich in om aan deze zijde groen te realiseren, zodat infiltratie en waterberging kan plaatsvinden. Deze mogelijkheid is

mede afhankelijk van de aanvaardbaarheid van de gekozen parkeeroplossing en daarmee het kunnen herinrichten van de parkeerstrook aan de Orthenseweg. Bij de (bouw)werkzaamheden wordt rekening gehouden met eventuele natuurwaarden en op enkele plekken waar dit mogelijk is, kunnen bestaande en nieuwe gevelopeningen dienen voor de huisvesting van vogels, insecten en vleermuizen.

4.8.3 Conclusie

De ingrepen en werkzaamheden zullen geen verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen (tijdelijk wegnemen) vernietigen of beschadigen. Daarnaast zal er door het werken zonder steigers en het intact blijven van de spouwmuren ook geen verstoring plaatsvinden waardoor eventueel aanwezige vleermuizen het pand zullen verlaten.

Er wordt met het plan rekening gehouden met de doelstelling vanuit 'natuurinclusief bouwen'. Vanuit de soorten- en gebiedsbescherming zorgt het aspect 'flora en fauna' niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Met dit initiatief wordt een bestaand kantoorpand omgezet naar appartementen. Met deze ontwikkeling zullen slechts de gevels op plaatsen worden aangepast en inpandige bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Met dit plan wordt de bodem niet geroerd. Er wordt wel voorzien in groen, maar niet in een tuin waarin verbleven mag worden, getuinierd mag worden of bodem geroerd mag worden. De groene ruimte tussen pand en parkeerplaats is als het ware een verlengstuk van het openbaar gebied, waarbij de bodemkwaliteit met betrekking tot dit initiatief niet van belang is. Door de provincie Noord-Brabant is bevestigd dat in deze situaties er geen melding of ontheffing op grond van de provinciale milieuverordening behoeft de worden aangevraagd (zie bijlage). Vanuit de planologische procedure volstaat de verklaring van de provincie Noord-Brabant. Er is immers geen sprake van bodemroering door de toekomstige gebruikers. Bodemroering door gebruikers is het ruimtelijk relevante criterium. Al het groen rondom het gebouw blijft in eigendom en in beheer van de verhuurder. Het is bewoners niet toegestaan om zich bezig te houden met de groenvoorziening rondom het gebouw

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Samenvatting

Vuilstort

Ter plaatse van de herontwikkeling zijn geen mogelijkheden aanwezig om waterberging op eigen perceel te realiseren, in verband met een oude vuilstortlocatie. Van die stortlocatie bevindt zich een kaart in de bijlagen, waarop aangegeven staat, waar deze stortlocatie zich bevindt, en welke delen gesaneerd zijn. Infiltratie van hemelwater is niet mogelijk, om vermenging van water met vuil te voorkomen.

Verhard/onverhard oppervlak

In de huidige situatie is sprake van vrijwel geheel verhard projectgebied. De hoeveelheid groen op het perceel bedraagt op dit moment ($148/3.865 =$) minder dan 4%. Door de voorgenomen renovatie van het pand neemt de hoeveelheid groen toe. Met dit initiatief wordt bijkomend groen gerealiseerd door de aanleg van een binnentuin aan de achterzijde van het pand, groenstroken tegen de gevels (aan de Vogelstraat, de Vaaltweg, aan de kopse zijden van het pand, en de blinde gevel aan de Orthenseweg) en een brede, nieuwe groenstrook aan de gevel aan de Orthenseweg. Hierdoor wordt netto ca. 348 m² (36 m² wordt verwijderd, 271 m² nieuwe groenstroken worden aangelegd op het kadastrale perceel, en 113 m² groenstroken worden aangelegd op gemeenteground, zie situatietekeningen) aan nieuwe groenstroken gerealiseerd (zie bijlage 12). Bij de renovatie neemt het onverhard oppervlak dus toe van 148 m² naar 495 m², een toename van een ruime factor 3.

Door deze toename van onverhard oppervlak wordt de afvoer van hemelwater vertraagd, en dus verbeterd.

Hemelwater

Bij de renovatie worden nieuwe hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde van het pand aangebracht. Daarmee wordt de mogelijkheid gegeven om in de toekomst, wanneer een gescheiden rioolstelsel in deze wijk wordt aangelegd, het hemelwater gescheiden af te voeren. Een minimale hoeveelheid hemelwater aan de zijde van de Orthenseweg (daar bevindt zich het einde van de stortplaats) zal infiltreren in de nieuwe groenstrook.

Het nieuwe, gescheiden rioolstelsel op eigen terrein, maakt gescheiden afvoer van hemelwater in de toekomst eenvoudig mogelijk.

In de onderbouwing wordt uiteengezet, waarom er geen mogelijkheden zijn om in andere oplossingen op deze locatie te voorzien. Door de toename van groene stroken, en het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel op eigen terrein, wordt de afvoer van hemelwater verbeterd.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10.2 Toetsingskader

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de 'Startovereenkomst Waterbeheer' door verschillende overheden, is de watertoets van toepassing op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets moet ingevuld worden als een procedure. Het omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteits-aspecten zijn daarbij belangrijk. Kansen worden benut en functies zoveel mogelijk gecombineerd. De afspraken uit de watertoets worden in een waterparagraaf vastgelegd.

De beleidsdoelen voor integraal waterbeheer zijn door de gemeente vastgesteld in het Waterplan (2017). Het hemelwaterbeleid is verankerd in de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater 2017. Het doel van het waterplan is een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem te bewerkstelligen in de gemeente 's-Hertogenbosch. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater, als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater. Het Waterplan omvat het gemeenschappelijk beleid van gemeente en waterschappen Aa en Maas en De Dommel tot 2021. Dit is gebiedsspecifiek gedaan, kijkend naar de watersystemen en de uitgangspunten per wijk. De doelen van het waterschap Aa en Maas zijn vastgelegd in de Keur (2015). Er wordt ingezet op het treffen van specifieke maatregelen om het watersysteem robuuster en aantrekkelijker te maken, en op het nog meer versterken van de integratie met andere beleidsvelden. Mogelijke manieren om dit te realiseren zijn bijkomend groen, groene daken, greppels, vijvers, infiltratie- of bergingsvoorzieningen en het aanleggen van open water.

Uitgangspunten voor integraal waterbeheer

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - hergebruik
 - infiltratie/bergen
 - afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het projectgebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit betekent dat:
 - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - De grondwateraanvulling in het projectgebied gelijk blijft of toeneemt;
 - Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het projectgebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied;
 - Het projectgebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het projectgebied.

Daarnaast zien we water als kans voor meervoudig ruimtegebruik en vergroting van de beleving van water. Deze uitgangspunten dragen bij aan een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit plan. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedure (omgevingsloket) verkregen moeten worden.

4.10.3 Onderbouwing

Oppervlaktewater

Ter plaatse van het projectgebied en haar directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarop eventueel aangesloten of rekening mee gehouden dient te worden. Het initiatief heeft daarom ook geen negatieve gevolgen op het oppervlaktewater binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het ontvangend grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en hemelwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Grondwater

Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Bij de voorgenomen herontwikkeling worden geen werkzaamheden verricht die een negatieve invloed hebben op de bestaande grondwatersituatie. Het bestaande pand wordt verbouwd waarbij zowel oostelijk als westelijk van het gebouw bijkomend groen aangelegd wordt. Er is geen sprake van ophoging of verlaging van het terrein. Het aspect grondwater vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Afvalwater

Ter plaatse is een kantoorpand aanwezig dat aangesloten is op het gemeentelijk gemengd vrijvervalstelsel. Het bestaande pand wordt gerenoveerd en verbouwd tot woningen. Hierdoor zal de hoeveelheid afvalwater naar verwachting toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Bij de renovatie wordt op gebouwniveau een gescheiden stelsel aangelegd. Door afkoppeling en vertraging van het hoeveelheid hemelwater, de relatief beperkte toename in verhouding met de reeds zeer intensief gebruikte en verstedelijkte ligging binnen Den Bosch en de aanleg van een hemelwatervoorziening in het bijkomend groen op het perceel zal het bestaande stelsel het afvalwater naar verwachting zonder aanpassingen kunnen verwerken.

Hemelwater

In de huidige situatie is sprake van vrijwel geheel verhard projectgebied dat aangesloten is op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het bestaande kantoorpand wordt gerenoveerd / verbouwd tot woningen. Met dit initiatief wordt westelijk nabij het gebouw een groene binnentuin aangelegd. Voorts wordt oostelijk in het deels openbaar gebied nabij de Vogelstraat, Orthenseweg en Vaaltweg een groenstrook aangelegd.

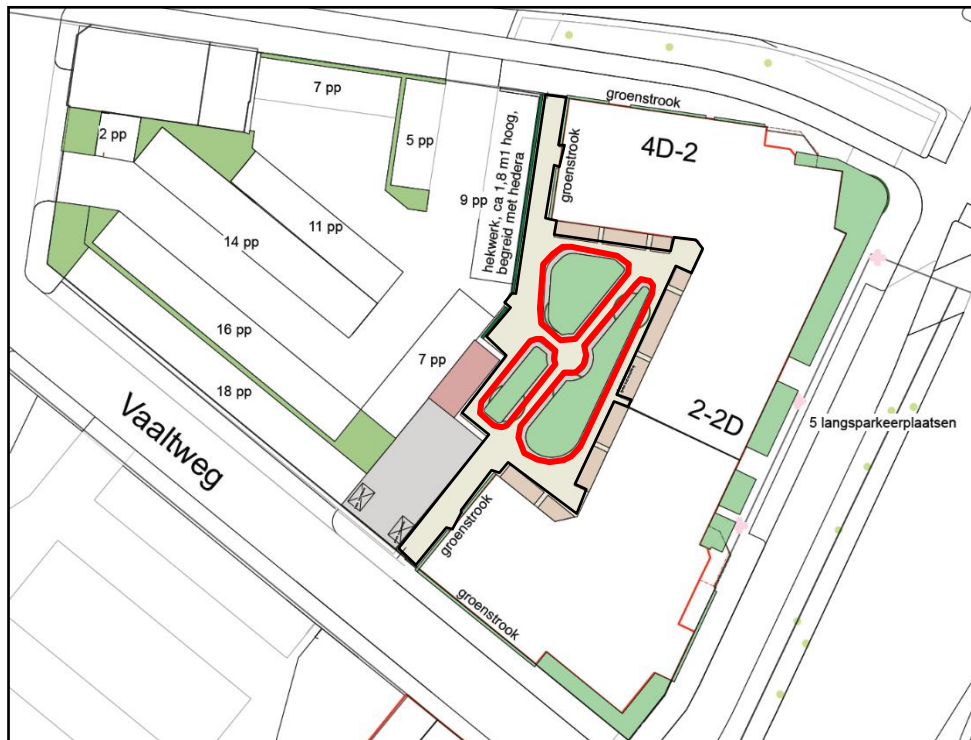
Hierna is een overzicht gegeven van de verharding in het plangebied in de huidige en toekomstige situatie op basis van de huidige plantekening (zie figuur 4.5).

Huidige situatie	m ²
Perceel totaal	3.864,7
Groen	147,8
Verharding plangebied	3.716,9

Toekomstige situatie	m ²
Perceel totaal	3.864,7
Groen	359,5
Verharding plangebied	3.505,2
Extra groen rondom pand	113
Totaal groen	495
Totaal bijkomend groen	348

Door de herontwikkeling bedraagt het bijkomend oppervlak groen ca. 348 m². Het totaal oppervlak groen bedraagt in de toekomst derhalve ca. 495 m². Bij de herontwikkeling is derhalve sprake van een significante afname van het verhard oppervlak.

Vanuit het waterschap is voor de planontwikkeling geen compenserende voorziening vereist. Het gemeentelijk beleid (Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017) stelt dat bij herontwikkelingen minimaal afgekoppeld dient te worden en gestreefd dient te worden naar het klimaat-robuste ontwikkeling. Binnen de gemeente wordt de aanleg van een groen dak gestimuleerd, omdat deze daken meerdere voordelen hebben.

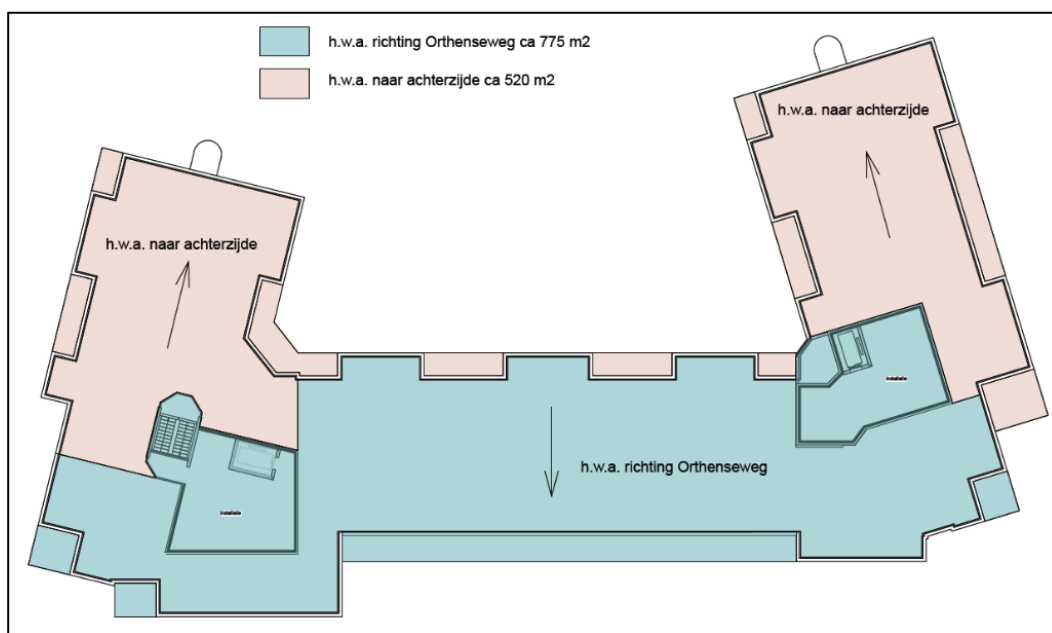


Figuur 4.5: Planontwikkeling met aanduiding groen in binnentuin

Bij initiatieven dient gekeken te worden naar de gevolgen van zeer hevige neerslag ($T = 100$ jaar en extremer). Deze doorkijk moet inzicht geven in waar het water bij die extreme neerslag heen stroomt (op basis van hoogteligging) en of dit tot overlast of schade kan leiden. Zo nodig worden in het plan maatregelen getroffen om dit te voorkomen. Ten behoeve van buien groter dan 60 mm (of 30 mm in binnenstad) wordt aanbevolen om een ontlastput aan te brengen conform de NEN 3215. Bij extreme neerslag is het toegestaan om het hemelwater via de ontlastput bovengronds af te voeren naar openbaar gebied.

Door de bouw van (een) extra verdieping(en) wordt het dak vernieuwd. Het totaal dakoppervlak bedraagt circa 1.295 m² en wordt gezien de bestaande constructie van het pand niet voorzien van een groen dak. Voor dit dakoppervlak bedraagt de benodigde waterberging ca. 77,7 m³ (1.295 x 60 mm).

Bij de renovatie van het gebouw wordt het dakoppervlak afgekoppeld. Het voornemen is om een deel van het dakvlak een afschot te geven richting de Orthenseweg en een deel richting de binnentuin (zie figuur 4.6).



Figuur 4.6: Verdeling hemelwaterafvoer richting binnentuin en Orthenseweg

Hieronder zijn de mogelijkheden tot hemelwaterverwerking op het perceel toegelicht. Bij de herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ligging op een oude stortlocatie. Ter plaatse van de stortlocatie (westelijk van het gebouw) dienen grondwerkzaamheden zoveel mogelijk vermeden te worden.

Het gedeelte van het dakvlak dat naar de Orthenseweg afwatert, heeft een oppervlakte van 775 m². Conform het gemeentelijk beleid dient voor een bui van 60 mm ca. 46,5 m³ waterberging gerealiseerd te worden. Oostelijk van het pand (nabij de Orthenseweg) is zover bekend geen bodemverontreiniging/ stortplaats aanwezig. Het dakwater wordt naar de toekomstige groenstrook geleidt.

De aan te leggen groenstroken aan deze zijde, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 113 m² kunnen een deel van de benodigde waterberging opvangen. Naar verwachting kan het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreren.

Het gedeelte van het dakvlak dat richting de binnentuin afwatert, heeft een oppervlakte van 520 m². Bij een bui van 60 mm bedraagt de benodigde waterberging ca. 31,2 m³.

Door de ligging op een oude stortplaats kan westelijk geen ondergrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening aangelegd worden. De aanwezige afdeklaag dient intact gehouden te worden. Hierdoor zijn westelijk weinig mogelijkheden tot hemelwaterverwerking aanwezig. Ter plaatse van de groene binnentuin is geen infiltratie naar de diepere ondergrond toegestaan. Door de gescheiden afvoer wordt het verzamelde hemelwater aanvullend vertraagd alvorens af te voeren op het gemeentelijk rioolstelsel.

Opgemerkt wordt dat het aanleggen van een hemelwatervoorziening tussen bebouwing niet geadviseerd wordt om wateroverlast (bijvoorbeeld instroming) bij excessieve buien te vermijden. Hiervoor is dan ook niet gekozen. Afhankelijk van de gewenste planinvulling kan eventueel bovengronds in de

groenstroken nabij het parkeerterrein en/of in het afschot van het terrein aangelegd worden. De bergingshoogte is o.a. afhankelijk van het mogelijke afschot, de hoogte van de opstuitbanden, open goten en het bestaande/ toekomstige vloerpeil.

Om wateroverlast bij excessievere buien te voorkomen dienen de kolken of opsluitbanden lager te liggen als het nabijgelegen bouw- en wegpeil zodat excessief water bovengronds kan wegstromen van de bebouwing af.

Bij de genoemde bergingshoeveelheden is nog geen rekening gehouden met afvloeiingsverliezen en berging in het leidingstelsel.

4.10.4 Conclusie

Door de voorgenomen renovatie van het pand neemt het verhard oppervlak af. Met dit initiatief wordt bijkomend groen gerealiseerd door de aanleg van een binnentuin en een heraanleg van het openbaar gebied nabij de Othenseweg. Hierdoor wordt ca. 348 m² extra groen gerealiseerd.

Op de oude stortlocatie is infiltratie van hemelwater niet wenselijk. Het dakwater dat naar de binnentuin afstroomt zal vertraagd in het hemelwaterstelsel afvoeren op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Door de afname aan verharding en aanleg van een hemelwatervoorziening oostelijk van het gebouw wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. De aan te leggen groenstroken aan deze zijde, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 113 m² kunnen een deel van de benodigde waterberging opvangen. Naar verwachting kan het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreren.

Door de bestaande situatie is door het initiatief geen wateroverlast te verwachten. Voor (de wijzigingen aan) de aansluiting van het hemel- en afvalwater op het gemeentelijk stelsel kunnen nadere afspraken met de gemeente noodzakelijk zijn. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

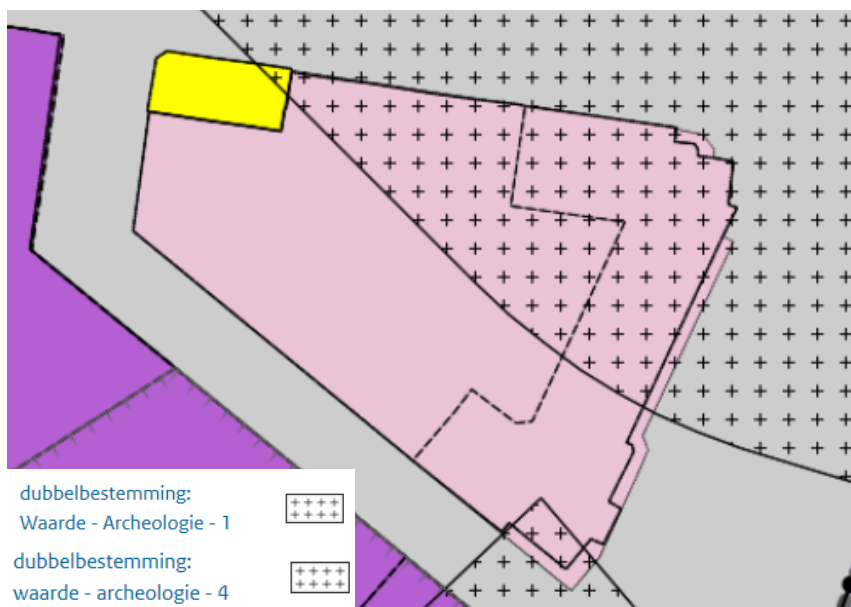
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Met onderhavige ontwikkeling wordt de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen mogelijk gemaakt. Deze transformatie vindt over het algemeen inpandig plaats. Er worden geen bodemingrepen verricht met deze functiewijziging. Ook wordt het achterterrein op enkele onderdelen heringericht. Zo wordt een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd, de parkeerplaats heringedeeld en een groenstrook gerealiseerd tussen het pand en de parkeerplaats. De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het projectgebied is beperkt. In figuur 4.7 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met de ligging van de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie.

Voor een gedeelte van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 4' en voor een ander (klein) gedeelte de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 1'. Binnen 'waarde – archeologie – 4' geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 2 m-mv en binnen 'waarde – archeologie – 1' een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 25 m² en dieper dan 2 m-mv. Deze grenzen worden zowel binnen als buiten de dubbelbestemmingen niet overschreden met de zeer beperkte bodemroerende werkzaamheden op het achterterrein. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging dubbelbestemming archeologie

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan

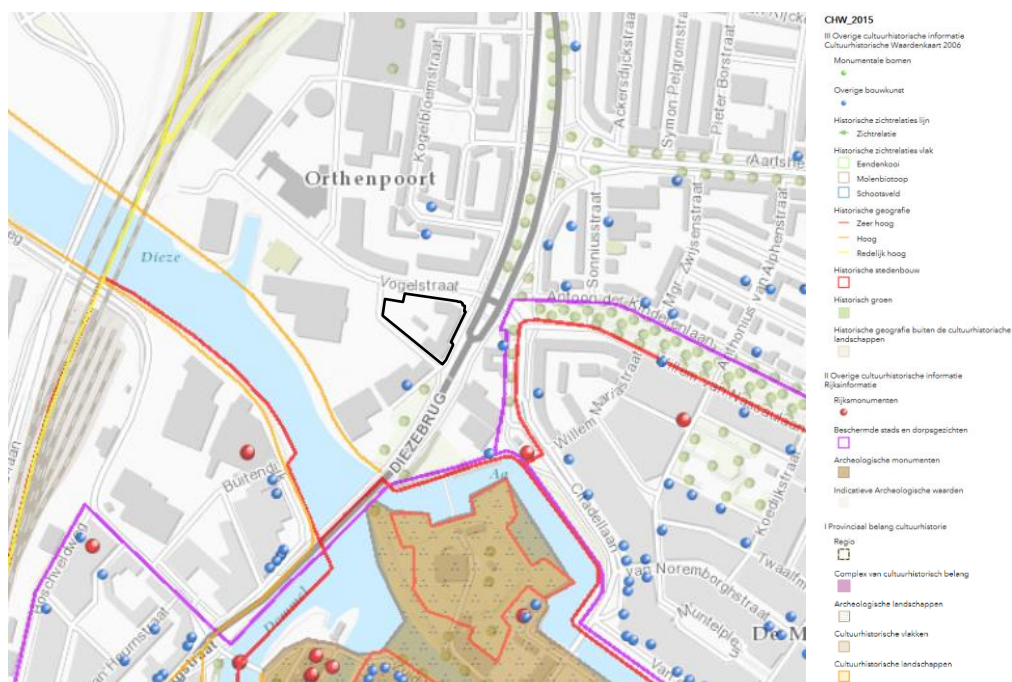
moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

Met onderhavige ontwikkeling wordt de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen mogelijk gemaakt. Deze transformatie vindt over het algemeen inpandig plaats. Negatieve effecten op cultuurhistorie zijn dan ook uitgesloten. In figuur 4.8 zijn de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het projectgebied en haar omgeving weergegeven (Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). Het te transformeren pand heeft geen cultuurhistorische waarde. De ontwikkeling zorgt daarnaast niet voor nadelige effecten van cultuurhistorische structuren, gebouwen of vlakken in de omgeving.



Figuur 4.8: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.1.1 Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.1.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bestaande situatie in tekeningen**
- Bijlage 2: Concept Bouwplan**
- Bijlage 3: Quicksan bedrijven en milieuzonering**
- Bijlage 4: Flora en Fauna**
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie**
- Bijlage 6: Verantwoording groepsrisico**
- Bijlage 7: Memo parkeren**
- Bijlage 8: Reactie Provincie bodem**
- Bijlage 9: Locatie verontreiniging en sanering**
- Bijlage 10: Visie Duurzaamheid**
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek wegverkeer**

