



Bestemmingsplan  
Hoff van Hollantlaan 7



's-Hertogenbosch

# Bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7

vastgesteld

oktober 2019



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
2.1	Rijksbeleid	13
	2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
	2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
2.2	Provinciaal beleid	16
	2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	16
	2.2.2 Verordening Ruimte	16
	2.2.3 Noord-Brabant Monitor Bevolking en Wonen 2018	17
2.3	Gemeentelijk beleid	17
	2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie	17
	2.3.2 Woonagenda 2017-2018 's-Hertogenbosch	18
	2.3.3 Speerpunten Woonagenda 2019/2020	19
	2.3.4 Bomenbeleidsplan en toetsing	19
	2.3.5 Nota parkeernormeringen 2016	21
	2.3.6 Archeologisch beleid	21
	2.3.7 Welstandsnota	22
	2.3.8 Waterbeleid	22
	2.3.9 Actualisatie Koersnota 2017	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
3.1	Bestaande situatie	23
3.2	Stedenbouwkundige opzet	24
3.3	Woningbouwprogramma	28
3.4	Verkeer en parkeren	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu</b>	<b>31</b>
4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
	4.1.1 Toetsingskader	31
	4.1.2 Onderzoek	32
	4.1.3 Conclusie	32
4.2	Geluid	32
	4.2.1 Toetsingskader	32
	4.2.2 Onderzoek	33
	4.2.3 Conclusie	34
4.3	Trillingen	35
	4.3.1 Onderzoek	35
	4.3.2 Conclusie	35
4.4	Luchtkwaliteit	35
	4.4.1 Toetsingskader	35
	4.4.2 Onderzoek	36
	4.4.3 Conclusie	37
4.5	Bodemkwaliteit	37
	4.5.1 Toetsingskader	37
	4.5.2 Onderzoek	37
	4.5.3 Conclusie	38
4.6	Externe veiligheid	38
	4.6.1 Toetsingskader	38
	4.6.2 Onderzoek	39
	4.6.3 Conclusie	41

4.7	Energie en duurzaamheid	41
4.8	Bezonnings en inkijk	41
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
4.9.1	Toetsingskader	43
4.9.2	Aanmeldingsnotitie	43
Hoofdstuk 5	Water	45
5.1	Watertoets	45
5.2	Uitgangspunten voor integraal waterbeheer	46
5.3	Huidige situatie	46
5.4	Waterbergingsopgave	46
5.5	Ontwerp nieuw watersysteem	47
5.6	Tot slot	47
Hoofdstuk 6	Flora en fauna	49
6.1	Toetsingskader	49
6.2	Ecologische quickscan	49
6.3	Vleermuisonderzoek	50
6.4	Conclusie	51
Hoofdstuk 7	Archeologie en cultuurhistorie	53
7.1	Archeologie	53
7.1.1	Toetsingskader	53
7.1.2	Onderzoek	53
7.1.3	Selectiebesluit	54
7.1.4	Conclusie	54
7.2	Cultuurhistorie	54
7.2.1	Toetsingskader	54
7.2.2	Onderzoek	54
7.2.3	Conclusie	54
Hoofdstuk 8	Juridisch-bestuurlijke aspecten	55
8.1	Planmethode	55
8.2	Opzet van de regels	55
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
10.1	Inspraak	59
10.2	Vooroverleg	61
10.3	Vaststellingsprocedure	61
<b>Bijlagen Toelichting</b>		<b>63</b>
Bijlage 1	Inventarisatie en keuring bomen	65
Bijlage 2	Notitie verkeer en parkeren	67
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	69
Bijlage 4	Trillingsonderzoek	71
Bijlage 5	Notitie Luchtkwaliteit	73
Bijlage 6	Bodemonderzoeken	75
Bijlage 7	Externe veiligheid	77
Bijlage 8	Energievisie	79
Bijlage 9	Bezonnings cq inkijkonderzoek	81
Bijlage 10	Aanmeldingsnotitie mer	83
Bijlage 11	Waterparagraaf	85
Bijlage 12	Ecologische quickscan	87
Bijlage 13	Vleermuisonderzoek	89
Bijlage 14	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek	91
Bijlage 15	Selectiebesluit archeologie	93
<b>Regels</b>		<b>95</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	97
Artikel 1	Begrippen	97
Artikel 2	Wijze van meten	101
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	103
Artikel 3	Groen	103

Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	105
Artikel 5	Wonen	106
Artikel 6	Leiding - Riool	109
Artikel 7	Leiding - Water	110
Hoofdstuk 3	Algemene regels	111
Artikel 8	Anti-dubbelregel	111
Artikel 9	Algemene bouwregels	112
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	114
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	115
Artikel 12	Overgangsrecht	115
Artikel 13	Slotregel	116



## **Toelichting**





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met het vertrek van Croonen adviseurs staat het als school gebouwde en tot kantoor verbouwde pand aan de Hoff van Hollantlaan 7 te Rosmalen overwegend leeg. Een gedeelte wordt verhuurd aan een kleiner kantoor. De initiatiefnemer is sinds die tijd bezig met het verkennen van de mogelijkheden van het ontwikkelen van het pand en bijbehorend perceel. Globaal is gekeken naar de mogelijkheden voor een transformatie binnen het bestaande pand en naar mogelijkheden van sloop-nieuwbouw. Gezien de bouwtechnische staat van het pand, prevaleert de optie sloop-nieuwbouw boven het hergebruiken en inpandig verbouwen om zo tot een meer toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling te komen.

Er is een plan ontwikkeld waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van de realisering van een appartementengebouw met 45 woningen.

De beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "'t Ven Hondsborg" (vastgesteld op 8 juni 2011), omdat de huidige bestemming 'Gemengd' geen woningen toestaat.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling van 45 woningen mogelijk te maken.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoff van Hollantlaan 7 te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch) en staat kadastraal bekend als gemeente Rosmalen, sectie H, nummer 4256. Het perceel bevindt zich aan de oostelijke rand van het centrum van de kern.

Het perceel bevindt zich ten zuiden van de Hoff van Hollantlaan. Het plangebied wordt aan de noordzijde dan ook door deze straat begrensd. De zuidelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de aangrenzende percelen aan Hoff van Hollantlaan 5 en 8-9. Dit betreffen kantoren.

De huidige bebouwing bestaat uit een kantoorpand met bijgebouw en een omliggend parkeerterrein. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5.400 m<sup>2</sup> en is grotendeels verhard met klinkers. Aan de zijde van het spoor is het plangebied ingericht als tuin.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is.



*Afbeelding 1: luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "'t Ven Hondsborg" van de gemeente 's-Hertogenbosch het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2011. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in rood kader (ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' en bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van openbare dienstverlening (bijvoorbeeld een politiebureau), onderwijs, kinderdagverblijven, naschoolse opvang, bibliotheken, praktijkruimtes en verenigingsleven met uitzondering van verenigingen/clubs waarvan redelijkerwijs (geluids)overlast te verwachten is zoals: auto- en motorclubs, schietverenigingen, carnavalsverenigingen en sportverenigingen niet zijnde denksportverenigingen;
- e. aan de hoofdfunctie ongeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

De gronden zijn voorzien van een bouwvlak. Daarbinnen geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Daarnaast is de maximale bouwhoogte 7,5 meter en dient de bebouwing voorzien te zijn van een plat dak.

Naast de bestemming 'Gemengd - 2' hebben de gronden aan de zuidelijke rand de dubbelbestemming 'Leiding - Water' en aan de noordelijke rand hebben de gronden de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Daarnaast zijn de gronden van het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden 2'.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn geen woningen toegestaan. Ook past het beoogde initiatief niet binnen de toegestane bouwhoogte.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het beleidskader is opgenomen. In hoofdstuk 3 is een planbeschrijving van de ontwikkeling gegeven. In de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 komen respectievelijk de milieuaspecten, de waterparagraaf, flora en fauna en archeologie en cultuurhistorie aan bod. Hoofdstuk 8 betreft de juridisch-bestuurlijke paragraaf en in hoofdstuk 9 is de economische uitvoerbaarheid behandeld. In hoofdstuk 10 wordt tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

## Hoofdstuk 2 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.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van 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 meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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.

### ***Doorwerking plangebied***

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De herontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

### **2.1.2 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.

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).

### Initiatief

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw van 45 huurwoningen, bedoeld voor met name senioren, voorzien in verschillende prijssegmenten en grootte.

Aantal	Typologie	Segment	Verdeling
12	2-kamer appartement (49 m <sup>2</sup> GBO)	Sociale huur (tot €710,-)	26,7%
33	3-kamer appartement (67-89 m <sup>2</sup> GBO)	Dure huur (> €900,-)	73,3%

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Het plangebied heeft binnen het bestemmingsplan "'t Ven Hondenberg" de bestemming 'Gemend - 2' waarbinnen wonen niet is toegestaan. Het plangebied 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 bedrijfsbebouwing 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 bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in nagenoeg een gelijk ruimtebeslag, maar de functie wijzigt wel van gemengd naar wonen. De aard en omvang van het plan is min of meer vergelijkbaar met wat er is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Maar mogelijk valt het plan 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 per 1-1-2018 is als volgt:

- Netto woningbouwcapaciteit gemeente 's-Hertogenbosch bedraagt 11.105 woningen (zowel harde als zachte plannen)
- Voor de periode 2018-2022 zijn dat 5.870 woningen, waarvan 2.545 hard en 3.320 zacht.
- Dat betekent dat er nog ruimte is om harde plancapaciteit toe te voegen, waar dit project met 45 woningen aan bijdraagt. Tevens maakt het plan onderdeel uit van de regionale woningbouwplanning.

### 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 woningen en levensloopbestendige appartementen. In paragraaf 2.3.2 wordt hierop ingegaan en volgt de confrontatie vraag en aanbod.

### Conclusies

- Als gevolg van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente 's-Hertogenbosch is er tot aan 2030 een nieuwbouwbehoefte aan ca. 9.090 woningen in 's-Hertogenbosch. De netto woningbouwcapaciteit van de gemeente 's-Hertogenbosch bedraagt 11.105 woningen (zowel harde als zachte plannen). Voor de periode 2018-2022 zijn dat 5.870 woningen, waarvan 2.545 hard en 3.320 zacht. Dat betekent dat er nog ruimte is om harde plancapaciteit toe te voegen, waar dit project met 45 woningen aan bijdraagt.
- 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% eis uit het beleid. Zodoende kan het initiatief daarom als een positieve ontwikkeling gezien worden met betrekking tot dit gegeven. Tevens zijn de woningen deels levensloopbestendig.



- Het initiatief betreft inbreiding en herontwikkeling, 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, aldus de gemeente. Het beoogde initiatief draagt bij aan het vervullen van deze groeiende vraag door de realisatie van 2- en 3-kamer appartementen.

## **Conclusie**

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)**

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. De ruimtevraag wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

### **2.2.2 Verordening Ruimte**

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en is in 2018 geactualiseerd. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen zijn met name van belang voor voorliggend initiatief van belang:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen
- Artikel 39 Regionaal Ruimtelijk Overleg

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in ontwikkelingen. Wel dient aandacht te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van nieuwbouw van woningen dient de nieuwbouw zich te verhouden tot de afspraken die gemaakt zijn ten aanzien van de harde plancapaciteit.

De herontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een leegstaande locatie in bestaand stedelijk gebied. Op deze manier is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggend plan is opgenomen in de woningbouwplannen en draagt bij aan de woningbouwopgave. De woningen zijn eveneens onderdeel van de regionale woningbouwplanning en daarmee voldoet het aan de bepalingen 3.1, 4.3 en 39.4 van de Verordening Ruimte. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **2.2.3 Noord-Brabant Monitor Bevolking en Wonen 2018**

De stedelijke woningvraag in 's-Hertogenbosch is in de Noord-Brabant Monitor vastgelegd. Deze monitor is de leidende leidraad voor woningbouwontwikkelingen binnen de provincie wat betreft plancapaciteit en bevolkingsprognoses. Zie paragraaf 2.1.2 voor de provinciale prognoses.

Tevens is de Brabantse Agenda Wonen van belang. De richtinggevende principes van de Brabantse Agenda Wonen waar voorliggend initiatief op aansluit zijn:

- Optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren.
- Woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met een zorgvraag.

### **Doorwerking plangebied**

Het beoogde initiatief kan met de toevoeging van 45 appartementen voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente 's-Hertogenbosch. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Noord-Brabant Monitor Bevolking en Wonen 2018. Tevens sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Brabantse Agenda Wonen.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie**

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie, Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen, integreert gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 à 20 jaar. De structuurvisie bestaat uit het Ruimtelijk Casco, een visie geformuleerd op het plangebied. Een ruimtelijke analyse van de stad en het gemeentelijk beleid vormen de input voor deze visie. De visie formuleert de ontwikkelingskoers, beschrijft een wensbeeld van de stad voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het 'ruimtelijk motto' van compacte, complete en contrastrijke stad als het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de stad blijft gehanteerd, in de overtuiging dat dit de juiste basis biedt voor een duurzame ruimtelijk hoofdstructuur.

De volgende tendensen zijn volgens de Ruimtelijke Structuurvisie bepalend voor het woonbeleid en de woningproductie op de korte en middellange termijn:

- Een verschuiving in het verhuisgedrag van een koop- naar een huurwoning;
- Net zo veel eenpersoonshuishoudens als meerpersoonshuishoudens en dus een groter beroep op kleinere en wellicht goedkopere woningen.
- Een voortschrijdende vergrijzing (in 2030 zullen er naar verwachting circa 50% meer 65-plussers zijn dan nu) en daardoor een lager verhuisdynamiek en grotere druk op woningvoorraad, zeker ook op de beperkte voorraad seniorenpluswoningen.

De vraag naar woningen zal zich hierdoor voor een belangrijk deel richten op huurwoningen, huurappartementen en seniorenpluswoningen en op kleinere koopwoningen met een scherpe prijs/kwaliteitsverhouding. De nadruk in de woningbouw moet komen te liggen op meer vraaggericht ontwikkelen en bouwen, voldoende differentiatie en diversiteit in financieringscategorieën, meer flexibiliteit in het ontwerp van de woningen.

De gemeente kan, ondanks een afvlakkende bevolkingsgroei na 2030, in ieder geval tot het jaar 2050 nog op een behoorlijke toename van het aantal inwoners rekenen. De veelkleurigheid en de vergrijzing zullen doorzetten. Vooral in de hogere leeftijdsgroepen zal zich een aanzienlijke toename, de zogenaamde dubbele vergrijzing, voordoen. Van alle huishoudens zal straks de meerderheid bestaan uit eenpersoonshuishoudens.

Het tekort aan woningbouwlocatie(s) voor de lange termijn kan deels opgevangen worden door inbreidingslocaties in de stad. De mogelijkheden voor herinvulling van deze vrijkomende binnenstedelijke ruimte hangt mede samen met de kwalitatieve woningbehoefte. In de meeste gevallen betekent herstructurering momenteel het intensiveren van het woningbouwprogramma. Vanuit ruimtelijke kwaliteitsaspecten en woningbehoefte kan het juist ook wenselijk zijn soms te verdunnen in het bestaand stedelijk gebied. Daarom is er nu en in de toekomst altijd een zekere mate van uitwisseling tussen de herstructurering van bestaand stedelijk gebied en het realiseren van uitbreidingslocaties nodig; beide zijn kwalitatief én ook financieel met elkaar verweven.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is in het ruimtelijk casco gelegen in 'bestaand bebouwd gebied'. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen bijzonderheden of aanduidingen. Het beoogde initiatief betreft een inbreidingslocatie en de herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

De Woonagenda 2017-2018 's-Hertogenbosch (zie paragraaf 2.3.2) bevat het meest actuele woonbeleid van de gemeente, de woningbouwcapaciteit uit de Ruimtelijke Structuurvisie is reeds achterhaald.

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw van 45 huurwoningen voor senioren, voorzien in verschillende prijssegmenten en grootte. Het beoogde initiatief draagt bij aan het vervullen van deze groeiende vraag door de realisatie van 2- en 3-kamer appartementen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Ruimtelijke Structuurvisie.

### **2.3.2 Woonagenda 2017-2018 's-Hertogenbosch**

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. Als dusdanig hanteren zij een richtlijn wat betreft de samenstelling van ontwikkelingen: 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 onder programmering van sociale, en middel-dure 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 levensloopbestendige woningen en wijken.

### **Doorwerking plangebied**

Het beoogde initiatief voegt 45 appartementen, bedoeld voor senioren in verschillende prijs categorieën en groottes, toe in Rosmalen. 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%. 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 leegstaand pand 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 voor een groot deel uitgevoerd als levensloopbestendige woningen voor senioren, hetgeen aansluit bij de hierboven geformuleerde opgaven. Zorg kan ingehuurd worden bij derden.

### **2.3.3 Speerpunten Woonagenda 2019/2020**

Op 2 april 2019 heeft de raad de Speerpunten woonagenda 2019/2020 vastgesteld. Het betreft een aantal accenten in het woonbeleid, waarbij de ambitie en opgaven uit de woonagenda 2017/2018 gecontinueerd worden. Er zijn voor deze periode 8 speerpunten benoemd, waaronder:

- Speerpunt 1: bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal te ondersteunen en stimuleren om een zo hoog mogelijke woningproductie te verkrijgen;
- Speerpunt 2: het verbeteren van de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor starters en middeninkomensgroepen;
- Speerpunt 8: stimuleren dat kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning.

### **Doorwerking plangebied**

Dit plan draagt, door de realisatie van 45 woningen, bij aan de woningproductie zoals benoemd onder speerpunt 1. Ook draagt het plan bij aan de balans op de woningmarkt en betaalbaar wonen door 12 sociale huurwoningen toe te voegen. De overige woningen zijn geschikt voor senioren, wat aansluit bij het mogelijk maken om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Bovenstaande laat zien dat het plan mede uitvoering geeft aan het gemeentelijk woonbeleid.

### **2.3.4 Bomenbeleidsplan en toetsing Beleid**

Bomen zijn belangrijk voor 's-Hertogenbosch. Een evenwichtige omgang met groen en bomen door de gemeente past bij dit belang. Het Bomenbeleidsplan 's-Hertogenbosch is door de gemeenteraad op 26 januari 2010 vastgesteld en van kracht per 1 september 2010. In het Bomenbeleidsplan uit 2010 worden de belangrijkste bomen van de stad ingedeeld in drie categorieën: monumentale bomen, structuurbomen en sfeerbomen. Eind 2017 is een nieuw bomenbeleidsplan en verordening vastgesteld, maar deze beleidsstukken zijn nog niet in werking getreden. In het plangebied komen geen monumentale of waardevolle bomen voor, en ook is er geen sprake van gemeentelijke bomenstructuur.

In het Bomenbeleidsplan staat hoe de gemeente omgaat met de bomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang vroegtijdig in beeld te krijgen of sprake is van waardevolle bomen dan wel structurerend groen. Het ontwerp moet vervolgens zodanig worden vormgegeven dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven.

### Inventarisatie en keuring bomen

Voor het plangebied is een Inventarisatie en keuring bomen (d.d. 14 juni 2017) uitgevoerd door Pius Floris. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Deze keuring betreft 42 bomen met een stamdiameter >15 cm (op 1,3 m boven maaiveld) van verschillende geslachten, overwegend Noorse esdoorn en witte Himalayaberk en enkele andere soorten (zwarte noot, es en els). Zo zijn de kleinere (krenten-) boompjes niet opgenomen. Zie de bijlage van het onderzoek voor een samenvattende lijst met bevindingen en de details per boom. Naast enkele aangetaste en schurende takken zijn er vrijwel geen noemenswaardige gebreken die een gevaar voor de omgeving (parkeerterrein en tuin) opleveren. De conditie van de halfwas bomen is overwegend redelijk of goed.

### Doorwerking plan

De bestaande bomen worden in voorliggend plan zo goed mogelijk ingepast, danwel gecompenseerd. De bomen aan de randen blijven behouden. Enkele bomen in het zuiden van het plangebied (de huidige tuin aan de zijde van het spoor, waar in voorliggend plan de parkeerplaatsen voorzien zijn) en tussen de huidige parkeerplaatsen worden verwijderd. Deze worden gecompenseerd door nieuwe bomen rondom de toekomstige parkeerplaatsen aan de zijde van het spoor, aan de rand aan de zijde van de Hoff van Hollantlaan 5 en in de binnentuin van het appartementencomplex. Zie onderstaande afbeelding met de te behouden, te kappen en nieuwe bomen. Zodoende wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het bomenbeleidsplan.

### BOMEN



Afbeelding 3: Overzicht te behouden, te kappen en nieuwe bomen

### **2.3.5 Nota parkeernormeringen 2016**

Voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een eigen parkeernormenbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de "Nota Parkeernormering 2016" dat op 21 september 2016 is vastgesteld. De nota geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per functie en per stadsdeel gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouw. Het plangebied is in de Nota ingedeeld in "rest bebouwde kom (overige kernen)" (zone 5). In paragraaf 3.4 wordt het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling berekend en nader toegelicht.

### **2.3.6 Archeologisch beleid**

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is in juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische verwachtingenkaart.

De onderzoekslocatie ligt volgens de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente 's-Hertogenbosch voor het grootste gedeelte in een zone "archeologische verwachting: middelhoge verwachting". Het uiterst zuidoostelijke puntje van het plangebied valt binnen de categorie "archeologische verwachting: hoge verwachting". Een archeologisch onderzoek is derhalve uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 7.1.2.

### **2.3.7 Welstandsnota**

In de Welstandsnota (actualisering 2011) is in het deelgebied Rosmalen Centrum/Noord welstandsbeleid opgenomen voor het plangebied. Het woonmilieu van Rosmalen, te typeren als 'suburbane rand', met zijn groene karakter, wordt gevormd door de vele grondgebonden woningen met ruime tuinen en de behouden landschapselementen.

De buurten en wijken van Rosmalen zijn ruimer van opzet dan de overige wijken in 's-Hertogenbosch. Er is sprake van veel groen en veel vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Rosmalen heeft zich de laatste jaren sterk ontwikkeld als 'overloofunctie' van 's-Hertogenbosch.

Het voorlopig ontwerp voor de Hoff van Hollantlaan 7 is voorgelegd aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft in beginsel ingestemd met het plan. De definitieve toetsing vindt plaats bij de omgevingsvergunningaanvraag.

### **2.3.8 Waterbeleid**

Voor het waterbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

### **2.3.9 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.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de hoofdinfrastructuur van zowel Rosmalen als 's-Hertogenbosch en derhalve ook geen effect op de voorgenomen maatregelen. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op het uitgevoerd onderzoek verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling beperkt is en naar verwachting niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden. Ook zal de verkeersveiligheid niet nadelig worden beïnvloed. Er blijft één toegangsweg tot het perceel op dezelfde locatie.

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Bestaande situatie

Het initiatief houdt de herontwikkeling in van een kantoorpand aan de Hoff van Hollantlaan 7. Het perceel is gelegen aan de zuidzijde van de Hoff van Hollantlaan. Deze straat vormt een "strip" van bedrijvigheid en voorzieningen die een duidelijke overgang tussen de buurt Kattenbosch en de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Aan de noordzijde van deze straat is een sterke groenstructuur aanwezig.

De percelen aan de zuidzijde van de Hoff van Hollantlaan zijn relatief groot met daarop verschillende functies zoals Perron 3 (horecagelegenheid), kantoren en een sauna. Het betreft voornamelijk lage bebouwing waarbij de grote voortuinen bijdragen aan het groene karakter van de Hoff van Hollantlaan. Het belangrijkste gebouw qua uitstraling en functie is gelegen aan het begin van de Hoff van Hollantlaan aan de zijde van de Deken van Roestellaan.

De bebouwing aan de Hoff van Hollantlaan is gedifferentieerd te noemen. Deze varieert van eenlaagse bebouwing met veel verspringende gevellijnen en een plat tot drielaagse bebouwing met een duidelijke rooilijn met een plat dak. Aan het einde, nabij de Kattenbosch, zijn gebouwen met kapvorm te vinden. De grote voortuinen vormen een gemeenschappelijk karakter.

De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een eenlaags kantoorpand met verschillende niveaus platte daken met bijgebouw en een omliggend parkeerterrein. Het parkeerterrein ligt aan de zijde van de Hoff van Hollantlaan en is bereikbaar via een brug. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5.400 m<sup>2</sup> en is grotendeels verhard met klinkers. De bebouwing is omzoomd met berken en esdoorns, enkele grasvelden, hagen en gevelbegroeiing. Aan de zijde van het spoor is het plangebied ingericht als tuin.





*Afbeelding 4: luchtfoto bestaande situatie*

### **3.2 Stedenbouwkundige opzet**

Het uitgangspunt de herontwikkeling is om een gebouw te ontwikkelen dat zich voegt naar de uitstraling van de Hoff van Hollantlaan. Er wordt een voortuin gecreëerd van ruim 12,5 meter. Het parkeren is naar de zuidzijde van het perceel verplaatst in de zone langs het spoor. Het parkeren is hierdoor niet dominant zichtbaar in het voterrein. Het voterrein aan de Hoff van Hollantlaan komt zo vrij voor een zo groen mogelijke inrichting. Het profiel van de Hoff van Hollantlaan oogt hierdoor ruimer en biedt een gevarieerde groene aanblik. Het plangebied vormt hiermee een nieuwe tuin met een eigen identiteit in de reeks tuinen langs de Hoff van Hollantlaan.

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een U-vormig gebouw van drie lagen met plat dak. Per laag zijn 15 appartementen voorzien, in totaal 45 appartementen. Bij de entree aan de Hoff van Hollantlaan is ruimte voor een klein accent. Aan de zijde van de Hoff van Hollantlaan (noordzijde) en de westzijde (zijde Hoff van Hollantlaan nummer 5) zijn balkons voorzien.

Het gebouw wordt voorzien van een gemeenschappelijke, centrale binnentuin. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de hoofdingang aan de Hoff van Hollantlaan en via de binnentuin. Voor de inrichting van de binnentuin en omliggend groen op het perceel is een terreinontwerp opgesteld.



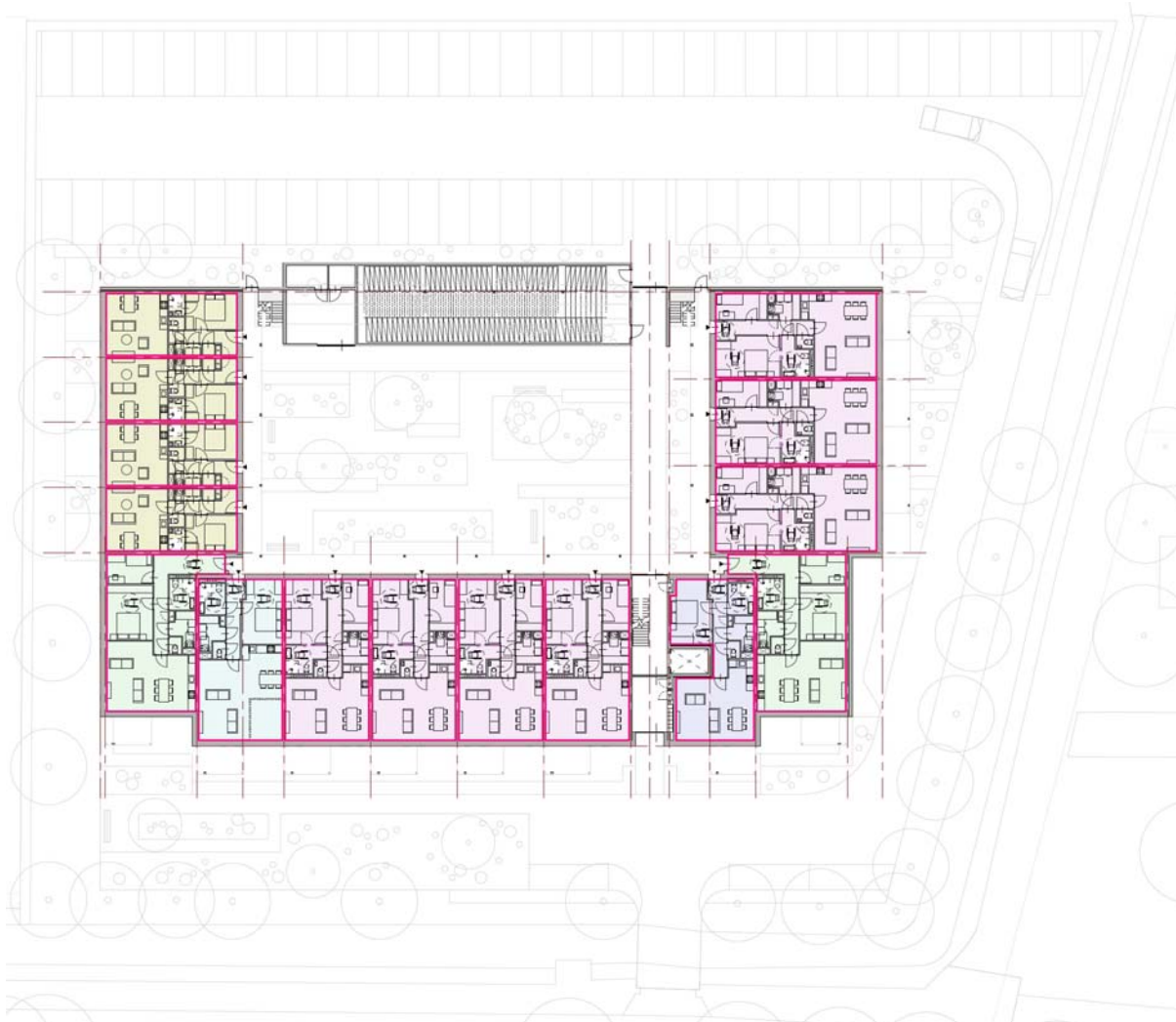
*Afbeelding 5: terreinontwerp (Deltavormgroep)*

Aan de zuidzijde (spoorzijde) van de U is een eenlaags volume voorzien met daarin een fietsenstalling (circa 180 plaatsen) en klusruimte/opslag. Bovenop de fietsenstalling zal een plantenkas worden geplaatst die als geluidwering zal fungeren naar het spoor en die tevens een ontmoetingsruimte zal zijn voor de bewoners van de appartementen.

Het plangebied is bereikbaar via de bestaande brug over de watergang die parallel aan de Hoff van Hollantlaan loopt. Het merendeel van de parkeerplaatsen is aan de zijde van het spoor voorzien. In totaal wordt voorzien in 67 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Op 18 oktober 2018 is het voorlopig ontwerp door welstand goedgekeurd.





*Afbeelding 6: concept plattegronden bouwplan*



*Afbeelding 7: impressie vogelvlucht zijde Hoff van Hollantlaan*



*Afbeelding 8: impressie spoorzijde met de plantenkas als geluidwering*

### **Wijzigingen ten opzichte van bestaande situatie**

De nieuwe bouwmassa wordt compacter dan de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing reikt bijna tot de perceelsgrenzen, de nieuwe bebouwing houdt meer afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De bestaande bebouwing bestaat uit een eenlaags kantoorpand met verschillende niveaus platte daken met bijgebouw. De nieuwe bebouwing wordt met drie lagen hoger dan de bestaande bebouwing. Qua grondoppervlakte wordt de massa kleiner ten opzichte van de bestaande situatie.

Indien het voorliggende bestemmingsplan wordt vergeleken met het geldende bestemmingsplan, waarbij uitgegaan wordt van een maximale invulling van beide planologische regimes, volgt een ander beeld:

- Het bouwvlak betreft in de bestaande situatie bijna het gehele perceel. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Daarnaast is de maximale bouwhoogte 7,5 meter. Er is dus een nieuw gebouw toegestaan met een bebouwingspercentage van 50% van het totale bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter (dus 2 lagen). Tevens mag er tot op de perceelsgrenzen gebouwd worden. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.420 m<sup>2</sup>, er mag dus 2.210 m<sup>2</sup> bebouwd worden.
- In voorliggend bestemmingsplan wordt ruime afstand genomen tot de perceelsgrenzen en is een bouwvlak opgenomen conform het stedenbouwkundig ontwerp met een maximaal bebouwingspercentage van 75% en een maximale bouwhoogte van 10 meter, met een klein hoogteaccent van 10,5 meter aan de zijde van de Hoff van Hollantlaan. Het grondoppervlak van de nieuwe toegestane bebouwing is veel kleiner dan het toegestane grondoppervlak van de huidige toegestane bebouwing. De toegestane bouwhoogte is wel hoger (10 meter in plaats van 7,5 meter). De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt 2.280 m<sup>2</sup>, bij een bebouwingspercentage van 75% mag dus 1.710 m<sup>2</sup> bebouwd worden. De footprint van het gebouw bedraagt circa 1.600 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Woningbouwprogramma

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw van 45 huurwoningen voor senioren, voorzien in verschillende prijssegmenten en grootte, waaronder 12 sociale huurwoningen. In het bouwplan zal ook aandacht zijn voor levensloopbestendige wooneenheden.

Aantal	Typologie	Segment	Verdeling
12	2-kamer appartement (49 m <sup>2</sup> GBO)	Sociale huur (tot €710,-)	26,7%
33	3-kamer appartement (67-89 m <sup>2</sup> GBO)	Dure huur (> €900,-)	73,3%

Tabel 2: Woningbouwprogramma

### 3.4 Verkeer en parkeren

Er is door Peutz een notitie verkeer en parkeren (d.d. 18 februari 2019) opgesteld voor het plangebied. In de notitie is beoordeeld of er sprake zal zijn van voldoende parkeergelegenheid en of de beoogde ontwikkeling niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### Parkeren

In de 'Nota Parkeernormering 2016 Auto en Fiets' van gemeente 's-Hertogenbosch zijn parkeernormen geformuleerd om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling benodigd zijn. Uit de berekeningen volgt dat de totale parkeervraag 76 parkeerplaatsen bedraagt. Naast de parkeervraag ten gevolge van de bewoners van woningen geldt bovendien per woning een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aandeel is reeds in de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. De totale parkeerbehoefte kan aldus opgesplitst worden in een deel ten behoeve van bewoners en een deel ten behoeve van bezoekers. De parkeerbehoefte ten gevolge van bewoners bedraagt 62 parkeerplaatsen en ten gevolge van bezoekers bedraagt de parkeerbehoefte 14 parkeerplaatsen.

Aan de hand van aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies binnen het plangebied kan de parkeervraag per periode bepaald worden waarbij rekening is gehouden met dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat de werkdagavond voor de beoogde ontwikkeling naar verwachting als maatgevend moment geldt. Op dit moment zal de parkeervraag het grootst zijn. In deze situatie bedraagt de parkeervraag 67 parkeerplaatsen. Dit is aldus het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeervraag ten gevolge van de beoogde ontwikkeling

Gesteld kan worden dat er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien om de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling op te vangen. In totaal zal worden voorzien in circa 67 parkeerplaatsen. Aangezien de parkeervraag op het maatgevende moment 67 parkeerplaatsen bedraagt, wordt met de realisatie van 67 parkeerplaatsen voldaan in voldoende parkeergelegenheid.

In de regels is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

#### Fietsparkeren

Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen is berekend. Er is gekozen voor een oplossing waarbij sprake is van een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een in pandige berging van 2,7 m<sup>2</sup>. Het functioneren hiervan is gelijkwaardig aan de voorgeschreven oplossing uit het Bouwbesluit 2012.

Er dienen 155 plekken in een fietsenrek gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 2 plekken per woning in een laag rek. In voorliggende situatie zullen daarom 90 plekken in een laag rek beschikbaar zijn. Bovendien moet de interne berging in één ruimte gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen.

## Verkeersgeneratie

Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald. Deze kencijfers gelden voor een locatie in de schil van het centrum, in een sterk stedelijke gemeente. De beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex kent op basis van CROW-kentallen een worst case verkeersgeneratie (uitgaande van koopappartementen in het middensegment en sociale huurwoningen met een verkeersgeneratie van respectievelijk 5,5 en 4,7 verkeersbewegingen per woning) van maximaal 238 verkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersgeneratie ten gevolge van de huidige feitelijke situatie kan hierbij in mindering worden genomen. In de huidige situatie bevinden er zich ter plaatse van het plangebied twee gebouwen met een totaal oppervlakte van circa 1.650 m<sup>2</sup> bvo. Hier is sprake van een kantoor met baliefunctie, wat een verkeersgeneratie van 9,9 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> kent. De huidige feitelijke situatie kent aldus een verkeersgeneratie van 164 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Resumerend zal de toename van de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige feitelijke situatie daarom maximaal 74 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen.

Hierbij kan opgemerkt worden dat het maximaal planologische volume groter is dan de bebouwing die thans ter plaatse van het plangebied is gesitueerd. Conform het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied bebouwing met een bouwhoogte van 7,5 meter hoog toegestaan, en geldt (voor de percelen aan de Hoff van Hollantlaan 7 en 8 tezamen) een maximum bebouwingspercentrage van 50%. In de huidige feitelijke situatie is circa 50% van dit oppervlak reeds bebouwd. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie kan echter de bebouwing ter plaatse van het plangebied wel een extra verdiepingslaag kennen, waarmee er een kantoorgebouw van circa 3.300 m<sup>2</sup> bvo mogelijk is. Indien sprake is van de maximaal planologische invulling bedraagt de verkeersgeneratie hiermee 328 motorvoertuigbewegingen per weekdag. De verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is lager dan de verkeersgeneratie ten gevolge van de maximaal planologische invulling. De afname van de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal ten opzichte van de maximaal planologische invulling maximaal 90 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen.

Deze voertuigen zullen via de Hof van Hollantlaan van en naar het plangebied rijden. De Hoff van Hollantlaan is een doorgaande weg waarbij reeds sprake is van een verkeersintensiteit van circa 1.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toename van het aantal voertuigbewegingen is beperkt en zal naar verwachting niet tot verkeerskundige knelpunten leiden. Bovendien bedraagt de minimale wegbreedte voor een erftoegangsweg voor tweerichtingsverkeer conform het CROW 4,8 meter. De toegangsweg naar het parkeerterrein van de beoogde ontwikkeling zal derhalve een minimale breedte van 4,8 meter kennen, waarmee ook dit aspect niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden.



# Hoofdstuk 4 Milieu

## 4.1 Bedrijven en milieuzonering

### 4.1.1 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'. 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, gebieden direct langs hoofdinfrastructuur en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.



#### 4.1.2 Onderzoek

In de strook tussen de Hoff van Hollantlaan en het spoor bevinden zich enkele maatschappelijke functies, bijvoorbeeld Perron-3 (veelheid aan functies gevestigd zoals een bibliotheek, een cultureel centrum en tentoonstellingsruimten), maar er zijn ook kantoor- en bedrijfsfuncties gevestigd. Aan de Hoff van Hollantlaan 12 is een grond- en wegenbouwbedrijf Gebr. Van Uden B.V. gevestigd. En aan de Hoff van Hollantlaan 4 is een wellness centre gevestigd. Direct grenzend aan het plangebied zijn aan de Hoff van Hollantlaan nummers 5, 8 en 9 kantoren gevestigd.

Vanuit de systematiek van Bedrijven en milieuzonering is de strook tussen de Hoff van Hollantlaan en het spoor te karakteriseren als omgevingstype 'gemengd gebied', gezien de diversiteit aan functies (maatschappelijke functies, kantoren en bedrijven) en vanwege de ligging nabij het doorgaande spoor.

Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

De volgende omliggende bedrijven kunnen van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling:

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Richtafstand binnen gemengd gebied (m)
Grond en wegenbouwbedrijf	Hoff van Hollantlaan 12	3.1	30
Wellness Centre	Hoff van Hollantlaan 4	2	10
Perron-3	Hoff van Hollantlaan	2	10
Kantoren	Hoff van Hollantlaan 5, 8 en 9	1	0

Tabel 3: Omliggende bedrijven

De genoemde bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Het onderhavige plan zelf bevat geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren.

#### 4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Toetsingskader

##### Wegverkeer

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.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige 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. Deze hogere waarde wordt verleend door de gemeente. Afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting

worden - met het verlenen van de hogere waarde - voorwaarden gesteld. De gestelde voorwaarden zijn ten gunste van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige geluidsbelaste object.

### **Railverkeer**

De zones langs het spoor zijn afhankelijk van het vastgestelde geluidproductieplafond (GPP-waarde) langs het spoor. Conform het Besluit geluidhinder (Bgh) is voor elk spoortraject een wettelijke geluidzone van toepassing.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer bedraagt 55 dB (art. 4.9, lid 1 Bgh) voor nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB (art. 4.10 Bgh).

Indien het college van B&W een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde wenst vast te stellen, dienen maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, te stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Als maatregelen niet mogelijk zijn worden hogere waarden verleend onder voorwaarden. De gestelde voorwaarden zijn ten gunste van het woon- en leefklimaat van het belaste gevoelige object.

Indien niet aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan en maatregelen aan de bron en in de overdracht gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de maximale ontheffingswaarde op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, is het mogelijk om woningen te realiseren door het toepassen van dove gevels of gevels van geluidwerende schermen te voorzien.

### **4.2.2 Onderzoek**

Er is door Peutz een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (d.d. 14 februari 2019) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Aangezien de te realiseren bebouwing conform de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidgevoelig object is en er op korte afstand het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen en de wegen T.M. Kortenhorstlaan en de Deken van Roestellaan zijn gelegen, vraagt het milieuaspect geluid om nadere aandacht. Ter plaatse van de beoogde bebouwing dienen de geluidbelastingen vanwege het rail- en wegverkeersverkeerslawaaï inzichtelijk te worden gemaakt en getoetst te worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarden. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

#### *Wegverkeer*

De beoogde woningen zijn gelegen in de (geluid)zones van de T.M. Kortenhorstlaan en de Deken van Roestellaan. De niet-geluidgezoneerde 30 km/uur weg de Hoff van Hollantlaan is in het kader van een goed woon- en leefklimaat meegenomen in het onderzoek.

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over de T.M. Kortenhorstlaan (maximaal 46 dB) en de Deken van Roestellaan (maximaal 34 dB) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Aldus hoeft voor het aspect wegverkeer geen hogere waarden te worden aangevraagd.

#### *Railverkeer*

Het nabijgelegen spoortraject kent een geluidzone van 600 meter. Aangezien het plangebied op circa 30 meter afstand van het spoor is gelegen valt de beoogde ontwikkeling ruim binnen de geluidzone van het nabijgelegen spoortraject.

Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op verschillende posities overschrijdt. Door de gemeente 's-Hertogenbosch zijn voorwaarden gesteld voor het verlenen van een hogere waarde. Deze zijn opgenomen in paragraaf 2.3 van het onderzoek. Hieronder wordt voor de verschillende relevante criteria uit het geluidbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch aangegeven op welke wijze hieraan kan worden voldaan:

- De geluidbelasting mag conform de Wgh niet hoger zijn dan 68 dB. Derhalve moeten de gevels die een geluidbelasting hebben die hoger is dan 68 dB worden uitgevoerd als dove gevel of er moet door middel van bouwkundige voorzieningen voor worden gezorgd dat de gevelbelasting ten hoogste 68 dB bedraagt. Een 'dove' gevel is van toepassing op de roodgekleurde gevels in onderstaande figuur. In het ontwerp zijn deze gevels ook als dove gevels opgenomen.

- Voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden, maar de geluidbelasting lager bedraagt dan 68 dB, dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Dit is van toepassing op de geelgekleurde gevels in onderstaande figuur. Deze beoogde woningen dienen conform het hogere waardenbeleid van gemeente 's-Hertogenbosch te worden voorzien van een geluidluwe gevel (<55 dB) en een geluidluwe buitenruimte.
- Indien de gevelbelasting lager is dan 55 dB hoeft, conform het hogere waardenbeleid van gemeente 's-Hertogenbosch, geen geluidluwe gevel gerealiseerd te worden.



Afbeelding 9: optredende geluidbelastingen ter plaatse van de beoogde woningen ten gevolge van railverkeer op respectievelijk de begane gronde, de eerste verdieping en de tweede verdieping

Het ontwerp voldoet aan de wettelijke voorwaarde (Wgh) en het gemeentelijke geluidbeleid. Geconcludeerd kan worden dat de hogere waarden kunnen worden verleend.

#### 4.2.3 Conclusie

Er is een voorwaardelijke verplichting voor de geluidwerende voorzieningen in de regels opgenomen. Er wordt een hogere waarde aangevraagd. Na het verlenen van een hogere waarde en het treffen van geluidwerende voorzieningen vormt het aspect geluid geen belemmering.

## 4.3 Trillingen

### 4.3.1 Onderzoek

De geprojecteerde woningbouwlocatie is gelegen ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. De afstand van de buitenste spoorstaaf tot de te realiseren bebouwingslijn bedraagt circa 30 meter. Op het spoortraject rijden zowel reizigers- als goederentreinen. De afstand is zodanig dat trillinghinder niet op voorhand uitgesloten is. In het kader van een bestemmingsplanwijziging dient te worden aangetoond dat de trillingen vanwege het railverkeer niet leiden tot een onacceptabele situatie, maar dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve is er door Peutz een onderzoek trillingen railverkeer (d.d. 16 november 2018) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Doel van het onderzoek is om de toekomstig optredende trillingniveaus in de woningen ten gevolge van treinpassages te voorspellen. Hiertoe zijn metingen verricht op maaiveldniveau, waarna middels een vereenvoudigde modellering de overdracht is bepaald naar de te verwachten trillingniveaus in de geprojecteerde woningen. De trillingniveaus worden getoetst aan de grenswaarden voor nieuwe woonobjecten uit de publicatie 'Trillingen: meet- en beoordelingsrichtlijnen, Hinder voor personen in gebouwen, deel B' van de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn B). Deze richtlijn vormt ook volgens bestendige jurisprudentie het toetsingskader.

Uit het onderzoek volgt dat onder bepaalde omstandigheden sprake kan zijn van lichte overschrijdingen van de grenswaarden uit de SBR-B-richtlijn en daarom onacceptabele hinder - zonder maatregelen - op deze locatie niet volledig kan worden uitgesloten. Derhalve worden in het trillingsonderzoek maatregelen voorgesteld in de vorm van voldoende stijve vloeren en funderingen. Als deze worden uitgevoerd conform het onderzoek, zal onacceptabel hinder worden vermeden en zal sprake zijn een goed woon- en leefklimaat.

### 4.3.2 Conclusie

Met het voldoen aan de eis van voldoende stijve vloeren en een voldoende zware fundering zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, wordt onacceptabele hinder hier niet verwacht en zijn belemmeringen vanuit het aspect trillingen niet aanwezig. In de planregels van dit plan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit extra te borgen.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 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  $PM_{10}$  ( $1,2 \mu g/m^3$ ).

#### 4.4.2 Onderzoek

##### Onderzoek NIBM-tool

Er is door Peutz een notitie luchtkwaliteit (d.d. 13 december 2018) opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele notitie wordt verwezen naar de bijlagen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 45 appartementen. Er is worst-case gerekend met 250 extra voertuigbewegingen per dag waarvan 0% vrachtverkeer. In onderstaande figuur is de uitkomst van de berekening voor de luchtkwaliteit weergegeven. De huidige situatie is niet beschouwd, de wettelijke toename is daardoor nog lager dan hier berekend.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,18
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 10: worst-case berekening luchtkwaliteit

Opgemerkt wordt dat een zelfde worst-case berekening voor het jaar 2019 een bijdrage voor NO<sub>2</sub> berekent van 0,2 en voor PM<sub>10</sub> 0,03 microgram/m<sup>3</sup>. De bijdrage is het jaar 2019 is zelfs net wat minder dan voor planjaar 2018 zou zijn en maakt derhalve geen verschil in de conclusie dat de het plan NIBM is en geen nader onderzoek nodig is.

##### Onderzoek NSL-Monitoringstool

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool. De beschouwde rekenpunten zijn 15523611, 15524666 en 15524742 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO<sub>2</sub> 20,1 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 20,4 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een hoogste totale concentratie van 12,7 µg/m<sup>3</sup>.

	Id	NO2 µg/m <sup>3</sup>	PM10 µg/m <sup>3</sup>	PM10 overschrijdingsda- gen	PM2.5 µg/m <sup>3</sup>	Jaar
Reken- punt	15523611	18.8	20.1	7.8	12.6	2020
Reken- punt	15524666	20.0	20.4	8.1	12.7	2020
Reken- punt	15524742	20.1	20.1	7.8	12.7	2020
Norm		40	40	35	25	

Tabel 4: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 20,3 µg/m<sup>3</sup> en 20,4 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM<sub>10</sub> voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM<sub>2,5</sub> de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

#### 4.4.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (45 woningen) draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. Verder kan gesteld worden dat - gezien de heersende concentraties van ongeveer de helft van de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> - hier sprake is van een goede luchtkwaliteit.

## 4.5 Bodemkwaliteit

### 4.5.1 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 plangebied. 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.

### 4.5.2 Onderzoek

Er zijn door Verhoeven Milieutechniek diverse bodemonderzoeken (d.d. 31 januari 2018) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### Conclusies historisch onderzoek en locatiebezoek

Uit het historisch onderzoek en locatiebezoek komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen gedempte sloten aanwezig;
- Voor zover bekend zijn geen boomgaarden/kassen aanwezig geweest;
- Op basis van de resultaten van de voorgaande onderzoeken blijkt dat er geen verontreinigingen zijn te verwachten en dat uit kan worden gegaan van een onverdachte locatie.



## **Conclusies en aanbeveling diverse onderzoeken**

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie aan de Hoff van Hollantlaan 7 te Rosmalen vastgesteld. Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten voor PAK of barium aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde onverdachte hypothese worden aangenomen. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en/of streefwaarde. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Voor wat betreft asbest zijn ter plaatse van drie boringen zwakke tot matige bijmengingen van puin waargenomen. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen (> 20 mm) waargenomen door de milieutechnische veldwerker. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat het gecertificeerde menggranulaat toegepast is bij de bouw van het bijgebouw in de periode 1994-1995. Op basis hiervan en de zintuiglijke waarnemingen wordt het menggranulaat niet beschouwd als asbestverdacht materiaal. Ter verificatie is de matig puinhoudende bovengrond uit boring B15 (0,1-0,5 m-mv) ingezet op een indicatieve kwalitatieve analyse, waarbij geen asbest is gedetecteerd. Op basis hiervan is een verkennend onderzoek naar asbest middels proefgaten definitief niet noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor de locatie aan de Hoff van Hollantlaan 7 te Rosmalen in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren.

### **4.5.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **4.6.1 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 in de vorm van een wettelijke grenswaarde die niet niet overschreden mag worden. 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. Een wettelijk advies van de Veiligheidsregio dient betrokken te worden bij het ruimtelijke besluit.

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.

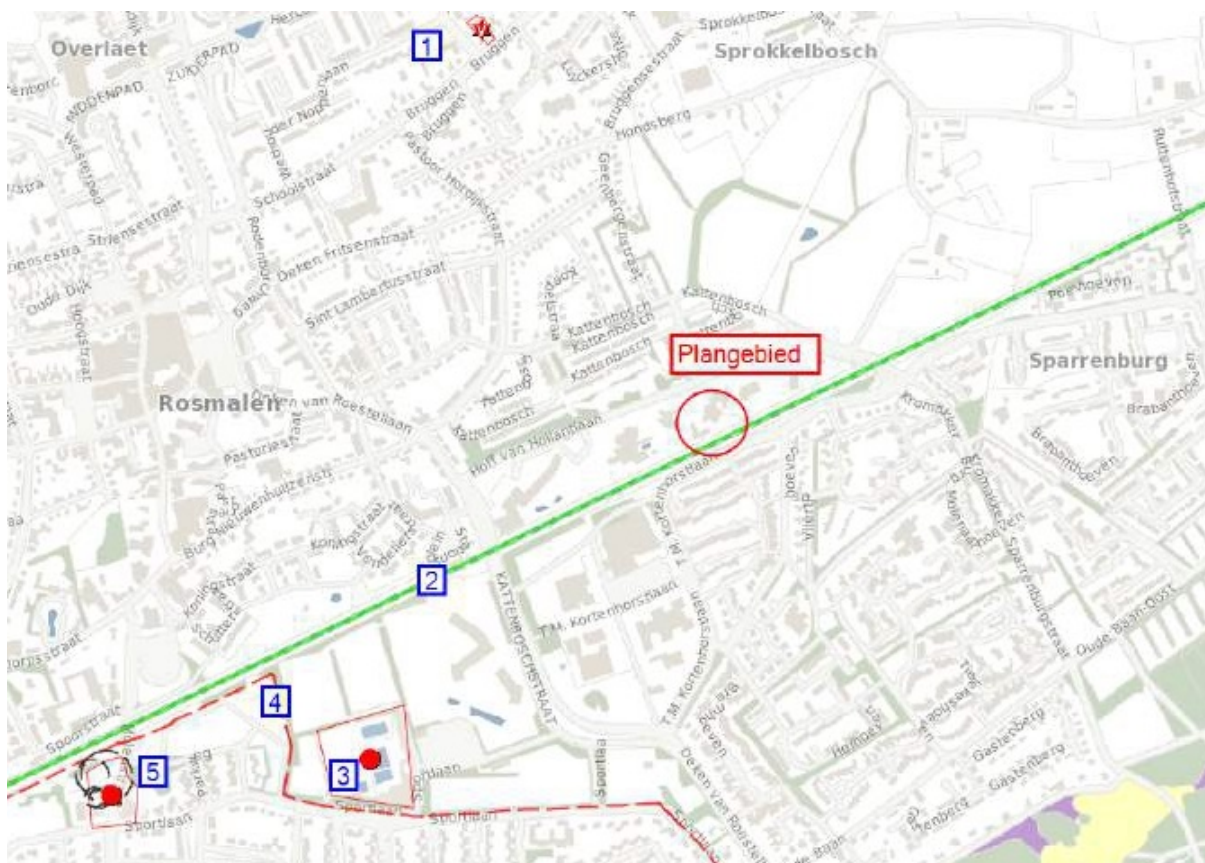
#### *Uitvoeringskader externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch*

In het uitvoeringskader externe veiligheid gemeente 's-Hertogenbosch wordt het vestigingsbeleid van kwetsbare objecten beschreven. Voorliggende situatie betreft de vestiging van een kwetsbaar object binnen de zone van een transportas waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit de vestigingskaart voor kwetsbare objecten volgt dat de beoogde ontwikkeling gelegen is binnen de oranje zone. Dit betekent dat maatwerk bepaalt of kwetsbaar objecten wel of niet zijn toegestaan aan de hand van opgestelde verantwoordingskaders.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Er is door Peutz een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (d.d. 18 december 2018) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In onderstaande figuur is de woningbouwlocatie (het plangebied) in de omgeving weergegeven. In onderstaande tabel zijn de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen weergegeven.



Afbeelding 11: Weergave plangebied op de risicokaart



Nr.	Risicobron	Afstand tot plangebied in	Invloedsgebied/Inventarisatie
		meter	afstand
1	Vuurwerk opslag	630	nvt
2	Spoortraject: 's-Hertogenbosch – Nijmegen	30	200
3	Zwembad Kwekkelstein	600	nvt
4	Buisleiding Z-523-01 (13 inch, 40 bar)	560	140
5	LPG tankstation	1000	150

Tabel 5: Afstand risicobronnen tot het plangebied

Uit de tabel volgt dat alleen het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen relevant is in het kader van externe veiligheid (rood weergegeven). De beoogde ontwikkeling is gelegen op een afstand van circa 30 meter van het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Aangezien de te realiseren bebouwing conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid een kwetsbaar object is en er over het nabijgelegen spoortraject vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dient een kwantitatieve risico analyse (QRA) uitgevoerd te worden. Met een QRA worden de externe veiligheidsrisico's, uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico op kwantitatieve wijze inzichtelijk gemaakt. Een eventuele toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden.

Aanvullend is op kwalitatieve wijze aandacht besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over de verder gelegen rijksweg A2 en de rijksweg A59 aangezien het plangebied mogelijk binnen het invloedsgebied van deze wegen is gelegen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek alsmede het overleg met en advies van de Veiligheidsregio kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het invloedsgebied van het spoortraject ('s-Hertogenbosch - Nijmegen) bedraagt 460 meter.
- Het spoortraject 's-Hertogenbosch - Nijmegen kent geen plasbrandaandachtsgebied.
- Het PR van dit spoortraject treedt niet buiten het spoor, deze is 0 meter (PR = 0 meter).
- Het gebouw is gelegen op 30 meter afstand van het spoor. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstandseis uit het gemeentelijk EV-beleid alsook aan de wettelijke belangrijke grenswaarde voor het PR.
- De Veiligheidsregio (alsmede het advies van deze instantie) is betrokken bij de maatregelen van onderhoudig plan.
- De geadviseerde vorm van het pand zorgt voor de grootste concentratie aan bewoners op afstand van de risicobron: het spoor.
- Geadviseerde maatregelen worden getroffen om bij een calamiteit op het spoor met toxische stoffen de ventilatie in het pand uit te kunnen schakelen.
- Een geadviseerde barrière, hier een droge sloot zal een obstakel vormen om een vloeistofstroom van brandbare vloeistoffen naar het pand toe tegen te gaan.
- Geadviseerd toegepast glas in de geluidafschermende tuinkas zal van het type zijn zonder scherfwerking.
- De ontvluchttingsmogelijkheden van de risicobron af zijn voldoende. Hiermee wordt de zelfredzaamheid bevorderd.
- Een geadviseerde extra bluswatervoorziening met capaciteit van 90 m<sup>3</sup> water/uur zal worden gerealiseerd nabij het bouwplan.
- Hulpdiensten kunnen via 2 zijden het pand benaderen en bereiken. Hiertoe wordt een extra toegang - naast de hoofdtoegang - gerealiseerd.
- Het groepsrisico ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat conform het Bevt volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In hoofdstuk 5 van het onderzoek worden de elementen behandeld die hierbij om aandacht vragen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van de rijksweg A2 en de A59. Deze wegen vragen dan ook niet om nadere aandacht.

#### **4.6.3 Conclusie**

Gezien de korte afstand tot de risicobron (spoor) is onderhavige situatie onderzocht en zijn de adviezen van de veiligheidsregio betrokken bij het plan. Voldaan wordt aan de belangrijke wettelijke basis-eisen van de externe veiligheid (PR, GR) en is - conform het gemeentelijk beleid - de minimale afstand tot het spoor van 30 meter in acht genomen. Met de door de Veiligheidsregio voorgestelde en uit te voeren maatregelen alsook gebouwworm vormt de externe veiligheid vanwege het spoor geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.7 Energie en duurzaamheid**

Er is door de Installatie Advies Groep een Energievisie (d.d. 1 oktober 2018) opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele visie wordt verwezen naar de bijlagen.

##### **Duurzaamheidseisen gemeente**

De gemeente heeft gesteld dat private projecten moeten bijdragen aan de gemeentelijke ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn, met al in 2035 een klimaatneutrale bebouwde omgeving. Dit kan met een optimale isolatie, toepassing van duurzame energiebronnen en een lagere EPc dan wettelijk voorgeschreven.

##### **Installatieconcept**

Op basis van de genoemde uitgangspunten is een installatieconcept opgesteld:

- W/KO c.q. collectieve bodemwisselaars
- Individuele combiwarmtepompen
- Vloerverwarming/vloerkoeling
- Energiezuinige ventilatie op natuurlijke wijze met CO2 sturing
- PV panelen, circa 4 stuks per appartement (EPc 0,2)

##### **Energiebesparing**

De huidige EPc eis is 0,4. Met de beschreven installatie wordt dit verlaagd tot 0,2. Deze EPC-waarde van (maximaal) 0,2 komt in grove lijnen overeen met de aankomende BENG-norm.

##### **Circulair bouwen**

Van de sloopmaterialen die vrijkomen bij de sloop van het huidige gebouw zal de fietsenberging worden samengesteld. Voor de kas zal naar verwachting gebruik worden gemaakt van een tweedehands kas.

#### **4.8 Bezonning en inkijk**

Er is door BRO (d.d. 7 januari 2019) een bezonnings- c.q. inkijk-onderzoek opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

##### **Bezonningsstudie**

Een bezonningsstudie richt zich in de eerste plaats op het inzichtelijk maken van de bezonningssituatie in te onderzoeken planologische situaties. Immers, de aanwezige ruimte binnen een planologische regeling bepaalt wat men wel of niet mag bouwen en welke invloed deze bouwruimte heeft op de aanwezige bezonningssituatie.

De huidige planologische situatie is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "t Ven en Hondsborg" dat op 11 juli 2011 is vastgesteld. Voor de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7'.

In het onderzoek zijn twee verschillende situatie's met elkaar vergeleken:

1. planologische situatie maximale bouwvelop vigerende bestemmingsplan "t Ven en Hondsborg"
2. planologische situatie maximale bouwvelop nieuwe bouwplan 'bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7'

De omgeving waarop het bouwplan haar schaduweffect heeft, bestaat uit de direct aangrenzende percelen. Voor de adressen Hoff van Hollantlaan 5 en 8 zijn de effecten op de gevels onderzocht.



Afbeelding 12: 3D model maximale bouwvelop bestaand bestemmingsplan (boven) en 3D model maximale bouwvelop nieuw bestemmingsplan (onder)

#### Conclusie

Wanneer de bestaande en nieuwe planologische situaties met elkaar worden vergeleken, blijkt dat voor beide percelen de situatie zal verbeteren. De onderzoekspunten van Hoff van Hollantlaan 5 behalen in de bestaande planologische situatie niet de norm. In de nieuwe planologische situatie behalen vier meetpunten wel de norm. De vier overige punten blijven voor Hoff van Hollantlaan 5 onveranderd. Deze ontvangen wederom geen bezonning door 'eigen' schaduw.

Hoff van Hollantlaan 8 behaalt in de bestaande planologische situatie voor ieder meetpunt de norm. In de nieuwe planologische situatie verbeterd de bezonning. Het aantal zonuren gaat namelijk omhoog voor vier van de zes meetpunten.

Hoewel het aantal zonuren voor twee meetpunten afneemt, zijn er geen negatieve veranderingen met betrekking tot de norm. Bovendien is de afname voor de twee meetpunten zeer gering. Voor alle andere meetpunten geldt dat deze aanzienlijk meer bezonning ontvangen in de nieuwe planologische situatie.

#### Inkijkstudie

Aan de Hoff van Hollantlaan 4 is een wellness centrum gevestigd. Dit wellness centrum beschikt over een saunatuin aan de zijde van de te ontwikkelen nieuwbouw. Omdat inkijk in de saunatuin onwenselijk is, worden de effecten voor het wellness centrum onderzocht.

#### Conclusie

Vanuit een klein deel van het nieuw te ontwikkelen gebouw is de saunatuin zichtbaar. Dit geldt maar voor één appartement. Vanuit het overige deel van de nieuwbouw is de saunatuin niet zichtbaar. In de bestaande planologische situatie is de tuin vanuit een breder deel van het gebouw te zien. Dit komt doordat het

bouwvlak in de bestaande planologische situatie groter is en zuidelijker ligt dan in de nieuwe situatie. Bovendien ligt het bouwvlak in de bestaande planologische situatie meer naar het oosten, gevolg is dat het gebouw dicht bij de saunatuin staat. Met de nieuwe ontwikkeling is er dus aanzienlijk minder inkijk in de saunatuin. Daarnaast zorgt de bestaande haag rondom de saunatuin ervoor dat zicht vanaf de spoorweg ontnomen wordt. Hierdoor wordt het zicht vanuit het nieuw te ontwikkelen complex eveneens deels ontnomen.

## **4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.9.1 Toetsingskader**

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

### **4.9.2 Aanmeldingsnotitie**

Voor de beoogde ontwikkeling is door BRO een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling (d.d. 26 november 2018) opgesteld. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het college van burgemeester en wethouders geadviseerd te besluiten dat er geen MER behoeft te worden vastgesteld.



# Hoofdstuk 5 Water

Er is door Peutz een waterparagraaf (d.d. 14 februari 2019) opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

## 5.1 Watertoets

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 waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Kansen worden benut en functies zoveel mogelijk gecombineerd.

De beleidsdoelen voor integraal waterbeheer zijn door de gemeente vastgesteld in het Waterplan (2017). Hierin staat dat we in 's-Hertogenbosch een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem willen creëren ook is hierin het hemelwaterbeleid vastgelegd. Dit is gebiedsspecifiek gedaan, kijkend naar de watersystemen en de uitgangspunten per wijk. Het hemelwaterbeleid is verankerd in de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater 2017.

De doelen van het waterschap Aa en Maas zijn vastgelegd in Waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast worden in de Keur regels gegeven. In de Keur staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

Daarnaast is met de komst van de Waterwet het waterschap bevoegd gezag geworden voor de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties (op een aantal onder de provinciaal bevoegdheid vallende categorieën na; zie art. 6.4 Waterwet).

De afspraken uit de watertoets worden in een waterparagraaf vastgelegd. In deze waterparagraaf is toegelicht hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichting in dit bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen na diverse overlegmomenten tussen waterschap en gemeente. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

## 5.2 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:
  1. Hergebruik
  2. infiltratie/bergen
  3. afvoer;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen, zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit betekent dat:
  1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  4. (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

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 bestemmingsplan.

## 5.3 Huidige situatie

Het totale verharde oppervlak binnen het plangebied in de huidige situatie en de toekomstige situatie is van belang om inzicht te krijgen in een eventuele toe- of afname van de versnelde afvoer van hemelwater. Het totaal verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt 3.114 m<sup>2</sup> (1.450 m<sup>2</sup> bebouwd en 1.664 m<sup>2</sup> verhard).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van zandgrond. Zandgrond kent een hoge infiltratiesnelheid. Daarnaast is de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied erg laag. Voldoende infiltratie van hemelwater is dan ook van belang voor een goede waterhuishouding. De mate van hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied zal in een later stadium nader worden onderzocht, doch vóórdat de omgevingsvergunning wordt ingediend. Aangezien infiltratie in de grond naar verwachting goed mogelijk is ter plaatse van het plangebied, zal dit geen belemmering vormen voor de planologische procedure.

Op de randen van het plangebied is aan A-watergang gelegen. In de Keur van Waterschap Aa en Maas is te lezen wanneer er werkzaamheden verrichten gaan worden in of nabij het a-water er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Daarnaast is in de Keur is een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter (beschermingszone) breedte uit de insteek aan beide zijden van A-watergangen (leggerwateren) obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op het doelmatig beheer en waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze de onderhoudsstrook vrij te houden van alle obstakels. Wanneer obstakels in de beschermingszone gerealiseerd willen worden is een watervergunning verplicht.

## 5.4 Waterbergingsopgave

Het totaal verharde oppervlak in de toekomstige situatie 3.400 m<sup>2</sup> (1.600 m<sup>2</sup> bebouwd en 1.800 m<sup>2</sup> verhard). Het verhard oppervlak ten behoeve van wegen en parkeerplaatsen bedraagt 1.700 m<sup>2</sup>. Deze verharding zal waterdoorlatend zijn. Het oppervlak aan verharding in het groen, onder andere in de binnentuin, bedraagt bovendien naar verwachting circa 100 m<sup>2</sup>. Indien sprake zal zijn van meer verhard oppervlak zal bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding. Er is in voorliggende situatie aldus sprake van een beperkte toename aan verhard oppervlak.

In de gemeentelijke Hemelwaterverordening wordt aangegeven dat de te realiseren hemelwatervoorziening minimaal 60 mm (per m<sup>2</sup> verhard oppervlak) moet kunnen verwerken en dat de voorziening na 48 uur weer leeg moet zijn.

Uit het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie (3.400 m<sup>2</sup>) kan de benodigde infiltratie / waterbergingsbehoefte worden bepaald, deze bedraagt in voorliggende situatie circa 204 m<sup>3</sup> (3.400 m<sup>2</sup> x 0,06 m). Voornoemde waterbergingsbehoefte dient binnen het plangebied te worden opgelost.

## 5.5 Ontwerp nieuw watersysteem

De initiatiefnemer geeft aan de volgende principeoplossingen te overwegen:

- ter plaatse van de parkeerplaatsen en de wegen (ca. 1.700 m<sup>2</sup> verharding) een waterdoorlatende verharding toe te passen. Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaats lager aangelegd, hierdoor ontstaat een extra buffer bij incidentele grote hoeveelheden neerslag;
- voor het dakoppervlak (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) wordt een waterbergingssysteem ontworpen dat deels gebruik maakt van opslag onder maaiveld in kratten en deels gebruik maakt van de lager gelegen gedeelten in de binnentuin én het voorterrein. Als (nood-)overloop wordt een overstromingsvoorziening richting de leggerwaterloop aangebracht.

De exacte dimensionering van de hemelwaterafvoersystemen wordt door de initiatiefnemer in een later stadium van het proces aangeleverd, namelijk op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Hierbij is het belangrijk dat de hemelwatervoorzieningen voldoen aan de eisen die in de "Hemelwaterverordening" aan deze voorzieningen wordt gesteld (60 mm/m<sup>2</sup> verharding).

Als overloop kan eventueel de naastgelegen sloot worden gebruikt die ten westen en ten noorden van het plangebied loopt. De sloot is een zogenaamde leggerwaterloop. Een lozing van hemelwater op deze sloot moet altijd vertraagd worden (tot maximaal 2 liter per seconde per hectare). Voor een lozing is vaak een melding of vergunning nodig bij waterschap Aa en Maas. In dat kader is onder andere de digitale watertoets uitgevoerd. In bijlage 2 van de waterparagraaf zijn de samenvatting en de uitkomst van de digitale watertoets opgenomen.

## 5.6 Tot slot

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied Hoff van Hollantlaan 7 bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Er zal een watervergunning nodig zijn voor de nieuwe bomen binnen de beschermingszone van de A-watgang. Deze vergunning kan naar verwachting worden verleend. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.





# Hoofdstuk 6 Flora en fauna

## 6.1 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.

## 6.2 Ecologische quickscan

Door Regelink Ecologie & Landschap is een ecologische quickscan (d.d. 21 december 2018) uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

### Beschermde gebieden

Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is 'Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 6 kilometer van het plangebied. De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

De ingreep vindt niet plaats binnen of in de directe omgeving van het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

### Beschermde soorten

#### Vogels

Voor mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2.

Wanneer overwogen wordt wel het broedseizoen te werken, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Als broedende vogels aanwezig zijn in de bomen, lage struiken, hagen en/of op het dak dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de betreffende nesten niet meer in gebruik zijn. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

#### Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in het gebouw. Bij de uit te voeren werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en er kan verstoring van de verblijfplaatsen optreden. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten (zie volgende paragraaf).

#### Overige soort(groep)en

Aanwezigheid van overige beschermde soorten is niet te verwachten zodat ook negatieve effecten niet te verwachten zijn. Ten aanzien van overige soort(groep)en wordt bij de ingreep de Wet natuurbescherming niet overtreden.

#### Bescherming van houtopstanden

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. Bescherming van houtopstanden is dan ook niet van toepassing op de ingreep.

### **6.3 Vleermuisonderzoek**

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is door Regelink Ecologie & Landschap een vleermuisonderzoek (d.d. 21 december 2018) uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### **Conclusies**

##### Resultaten

- In het plangebied is een verblijfplaats aanwezig die wordt gebruikt als zomer- en paarverblijfplaats voor 2-5 (maximaal 10 individuen) gewone dwergvleermuizen.
- In het plangebied zijn geen kraamverblijfplaatsen aanwezig.
- Er zijn geen aanwijzingen voor een winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren, nader onderzoek in de winterperiode is niet nodig.
- Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.
- In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig.

##### Effecten

- Bij de sloop van het pand gaat een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren.

##### Toetsing

- Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden.

#### **Aanbevelingen**

- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet een mitigatieplan voor de gewone dwergvleermuis opgesteld worden waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk voorkomen kan worden.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is op 18 februari 2019 een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De ontheffing is vervolgens op 13 juni 2019 verleend, mede gelet op het mitigatieplan.

## **6.4 Conclusie**

Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen, is een mitigatieplan opgesteld en een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De ontheffing is inmiddels verleend. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.



# Hoofdstuk 7 Archeologie en cultuurhistorie

## 7.1 Archeologie

### 7.1.1 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.

### 7.1.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek (d.d. 12 september 2018) wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte enkeerdgronden of laarpodzolgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, niet aanwezig zijn in het plangebied. Er is sprake van een ophogingspakket van minimaal 40 cm en maximaal 115 cm dik. Deze reikt tot circa 75 – 115 cm -mv. Hierbij zijn de resten van de oorspronkelijke bodemopbouw niet langer aanwezig. Mogelijk is de bodem deels afgegraven ten behoeve van het storten van dit ophogingspakket. Bij twee boringen is er sprake van een restant van een oude A-horizont of een B-horizont. Deze is echter in allebei de boringen opgemengd met de C-horizont. De oorspronkelijke A-, E- en B-horizonten die onder het verwachte plaggendek aanwezig konden zijn, zijn ook niet aangetroffen. Onder het ophogingspakket is bij de overige boringen sprake van een verrommeld/geroerd pakket welke reikt tot aan of zelfs tot in de toplaag van de C-horizont. Plaatselijk is hier ook de grondwaterstand aangetroffen. Met uitzondering van diepere sporen als waterputten of greppels geldt dat archeologische resten, indien aanwezig, niet langer *in situ* aanwezig zullen zijn. Het belang van dergelijke losse sporen wordt echter gering geacht, aangezien allen hiermee samenhangende sporen verloren zullen zijn gegaan door de bodemverstoring. De natte bodem/omstandigheden binnen het plangebied waren daarnaast ook ongunstig voor bewoning in het verleden.

Op basis van deze bevindingen wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

#### **7.1.3 Selectiebesluit**

De gemeente 's-Hertogenbosch stemt in met het advies om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht van archeologische vondsten van toepassing. Dit is vastgelegd in een selectiebesluit (d.d. 9 november 2018, opgenomen als bijlage).

#### **7.1.4 Conclusie**

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **7.2 Cultuurhistorie**

#### **7.2.1 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.

#### **7.2.2 Onderzoek**

Het plangebied is niet gelegen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied en de bestaande bebouwing betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

#### **7.2.3 Conclusie**

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## Hoofdstuk 8 Juridisch-bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

### 8.1 Planmethode

Het bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet van dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen die zijn voorzien en heeft daarmee een ontwikkelgericht karakter. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Onder paragraaf 8.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

### 8.2 Opzet van de regels

#### Inleidende regels

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving gegevens van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen welke verplicht zijn en opgenomen zijn in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), zijn overgenomen in de regels.

#### Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen
- Leiding - Water
- Leiding - Riool



### *Groen*

De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groen en groenvoorzieningen. Er mag tot maximaal 30 m<sup>2</sup> aan gebouwen gerealiseerd worden, met een maximale hoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, die 10 meter hoog mogen zijn.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied, wegen en parkeervoorzieningen. Er mag tot maximaal 30 m<sup>2</sup> aan gebouwen gerealiseerd worden, met een maximale hoogte van 4,5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, die 10 meter hoog mogen zijn.

### *Wonen*

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen inclusief gemeenschappelijke ruimten, en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen zoals parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook is een geluidscherm toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw gebouwd worden, met uitsluitend een plat dak en de maximale hoogte zoals opgenomen op de verbeelding. Bijgebouwen en overkapping mogen tot een bepaalde maximale oppervlakte gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' zijn uitsluitend bergingen toegestaan. Om ervoor te zorgen dat voldoende geluidreducerende maatregelen worden genomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Om te zorgen dat geen onevenredige trillingshinder ontstaat, is ook voor dat aspect een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### *Leiding - Water*

De dubbelbestemming 'Leiding - Water' ligt in het zuiden van het plangebied ten behoeve van een waterleiding. De bouwbepalingen beschermen de rioolleiding. Indien het functioneren van de rioolleiding niet wordt ondermijnd, dan kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van het bestemmingsplan om de in de basisbestemming toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

### *Leiding - Riool*

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' ligt in het noorden van het plangebied ten behoeve van een rioolleiding. De bouwbepalingen beschermen de rioolleiding. Indien het functioneren van de rioolleiding niet wordt ondermijnd, dan kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van het bestemmingsplan om de in de basisbestemming toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

### **Algemene regels**

In de algemene regels komen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels aan de orde. Deze bepalingen gelden voor het gehele bestemmingsplan.

### **Overgangs- en slotregels**

In deze paragraaf zijn tot slot de overgangs- en slotregels opgenomen, die voor het gehele bestemmingsplan gelden.

## Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan 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 grond exploitatieovereenkomst 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 de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst 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.



# Hoofdstuk 10      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

## 10.1    Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoff van Hollantlaan 7' lag ter inzage van 18 maart 2019 tot en met 29 april 2019. Tijdens de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er zijn drie inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties en beantwoording zijn hieronder samengevat weergegeven, waarbij het antwoord van de gemeente in cursief is weergegeven.

Inspreker sub 1 woont dichtbij het plangebied en vreest lichthinder; omdat het terrein nu op alle momenten van de dag gebruikt zal worden. Het verzoek is dan ook om de gekozen ontsluiting via de brug te wijzigen; dus de brug te verplaatsen.

*Het gewijzigde gebruik kan voor de woning tegenover de brug inderdaad leiden tot een verschuiving van lichthinder naar de avonduren. Het verplaatsen van de brug zou dat kunnen verminderen. De brug voldoet echter nog aan de huidige eisen. In het kader van de circulaire economie en duurzaam materiaalgebruik in combinatie met onze ambitie om te vergroenen stellen wij, in samenspraak met initiatiefnemer voor, om voor rekening van de initiatiefnemer een jaarrond groenblijvende voorziening aan te brengen tussen de brug en de woning van inspreker. Hiermee kan eventuele lichthinder voorkomen kan worden. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente, maar van de Stichting Wijkbelangen Kattenbosch; derhalve moet wel met dit voornemen worden ingestemd door de eigenaar. De initiatiefnemer zal dan ook contact opnemen met de inspreker en de Stichting. Het bestemmingsplan zelf wordt op dit punt derhalve niet aangepast.*

Inspreker sub 1 vraagt ook om aandacht voor het voldoende groen houden van het plan.

*Mede vanwege deze reactie, is ervoor gekozen om de strook aan de voorzijde van de nieuwbouw een bestemming Groen op te nemen, in plaats van de eerder opgenomen bestemming Wonen. Zo wordt het groene karakter van de locatie nog sterker geborgd. Er wijzigt hierdoor verder niets aan het plan.*

Inspreker sub 2 heeft als kernvraag bij dit plan: wat is het effect van dit plan op duurzaamheid? Een menselijk probleem is volgens inspreker de woningnood. Er zouden in dit plan meer woningen gebouwd kunnen worden. Als de woningen kleiner worden, worden woningen ook goedkoper, waardoor financiële ruimte ontstaat voor klimaatneutraal bouwen. Daarnaast zou de parkeerbehoefte niet leidend moeten zijn, zo ontstaat meer ruimte voor woningen. Inspreker stelt daarna veel vragen op het gebied van duurzaamheid, de kwaliteit van het milieu, en het behouden en verbeteren van de natuurwaarden en de flora en fauna.

*Inspreker heeft een soortgelijke gelijklopende reactie ook ingediend op andere plannen die in voorbereiding zijn. De punten die worden genoemd, betreffen voor een deel politieke afwegingen of vallen buiten de reikwijdte van dit plan: zo worden aspecten genoemd als het extreem verdichten van de locatie of het aanleggen van minder parkeren; of het verbeteren van biodiversiteit en laten toenemen biomassa tengevolge van dit plan. Binnen dit plan moet worden gewerkt binnen de gemeentelijke beleidskaders en een goede ruimtelijke ordening. Wij lichten dit aan de hand van de aspecten die inspreker heeft genoemd, nader toe in het Eindverslag inspraak.*

*Gelet op bovenstaande, wordt het bestemmingsplan niet aangepast n.a.v. de inspraakreactie sub 2.*

Inspreker sub 3 voert een aantal zaken naar voren als bezwaar op het plan: de bouwduur van een jaar en alle overlast die daarmee gepaard gaat, de hoogte van de bouw, de Hoff van Hollantlaan die zwaarder belast gaat worden; en de doelgroep senioren: waarom wordt alleen voor senioren gebouwd? Wil Rosmalen te boek staan als vergrijzend dorp?

*Bij een nieuwbouwproject zoals deze, is het onvermijdelijk dat overlast zal ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Er zal te zijner tijd een plan van aanpak voor de bouw worden opgesteld om overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk te beperken.*

*De hoogte van de nieuwbouw is maximaal 10 meter (bij entree 10,5 meter). Deze hoogte is zorgvuldig bepaald aan de hand van een stedenbouwkundige afweging, en achten wij derhalve aanvaardbaar op deze locatie.*

*Wat betreft de gevreesde zwaardere belasting van de weg: uit de onderbouwing uit het bestemmingsplan (paragraaf 3.4) blijkt dat de woonfunctie uit het nieuwe bestemmingsplan weliswaar ten opzichte van de feitelijke situatie een beperkte verkeerstoename genereert, maar ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een verkeersafname betekent. In het huidige plan mag namelijk een kantoorfunctie komen tot 7,5 meter hoog met een groter bouwvlak dan nu voorzien. Bovendien is de maximale capaciteit van de Hoff van Hollantlaan ruim voldoende.*

*Wat betreft het bezwaar van het bouwen voor de verkeerde doelgroep, verwijzen we naar de behoefteonderbouwing van dit plan, zoals deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook merken we op: het aandeel ouderen in Rosmalen is op dit moment inderdaad relatief hoog ten opzichte van andere delen van de gemeente. Dat is niet het gevolg van de aanwezigheid van geschikte woningen, wat zou impliceren dat mensen naar Rosmalen verhuizen om er oud te worden, maar het gevolg van demografie. Juist vanwege die aantallen ouderen, is huisvesting voor die doelgroep gewenst.*

*Verder streven we naar een ongedeelde stad, met levensloopbestendige wijken en buurten waar men in de verschillende levensfasen kan blijven wonen. Zo plannen we ook nultredenwoningen en voorzieningen voor ouderen in de Groote Wielen zodat men ook daar oud kan worden.*

*Gelet op bovenstaande, wordt het bestemmingsplan niet aangepast n.a.v. de inspraakreactie sub 3.*

## **10.2 Vooroverleg**

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Het waterschap Aa en Maas heeft laten weten een aantal opmerkingen te hebben op het plan. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijziging betreft de aanpassing van de bestemming Wonen naar de bestemming Groen aan de voorzijde van het terrein, binnen de beschermingszone van de A-watergang aan de noordzijde.

De overige vooroverlegpartners hebben laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

## **10.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



## **Bijlagen Toelichting**





## **Bijlage 1 Inventarisatie en keuring bomen**



## **Bijlage 2   Notitie verkeer en parkeren**



## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï**



## **Bijlage 4 Trillingsonderzoek**





## **Bijlage 5   Notitie Luchtkwaliteit**



## **Bijlage 6 Bodemonderzoeken**



## **Bijlage 7   Externe veiligheid**



## **Bijlage 8   Energievisie**





## **Bijlage 9    Bezonnings cq inkijkonderzoek**



## **Bijlage 10      Aanmeldingsnotitie mer**



## **Bijlage 11      Waterparagraaf**



## **Bijlage 12      Ecologische quickscan**





## **Bijlage 13      Vleermuisonderzoek**



## **Bijlage 14      Archeologisch      bureau-      en verkennd veldonderzoek**



## **Bijlage 15      Selectiebesluit archeologie**



# Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7 met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002419-1401 van de gemeente 's Hertogenbosch;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

### 1.4 aanbouw

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

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.7 achtererfgebied**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### **1.8 bebouwing**

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

### **1.9 bebouwingspercentage**

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden;

### **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.12 bijgebouw**

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

### **1.13 bijzondere woonvoorziening**

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

### **1.14 bouwen**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten

### **1.15 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

### **1.16 bouwperceel**

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

### **1.17 bouwvlak**

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

**1.18 bouwwerk**

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

**1.19 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.20 dakopbouw**

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

**1.21 detailhandel**

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

**1.22 dove gevel**

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

**1.23 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.24 gebouw**

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

**1.25 gestapelde woning**

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

**1.26 hoekperceel**

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

**1.27 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.28 horeca**

- horeca van categorie 1: een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies en hotels;
- horeca van categorie 2: het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);
- horeca van categorie 3: een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, waaronder feestzalen;

- horeca van categorie 4:
  1. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
  2. inrichtingen waarin een speelautomatenhal zoals bedoeld in de wet op de kansspelen wordt uitgeoefend, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

### **1.29 kap**

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

### **1.30 nok**

het snijpunt van twee hellende vlakken.

daknok: hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

### **1.31 vloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond en de verdieping(en) met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen;

### **1.32 voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

### **1.33 voorgevellijn**

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

### **1.34 voorgevelrooilijn**

- a. langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg;

### **1.35 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

### **1.36 woonwagen**

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

### **1.37 zijgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

### **2.2      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap.

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

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

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

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

### **2.6      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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

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

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

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

### **2.10    peil:**

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



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. water(berging);
- d. bruggen;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, terrassen, standplaatsen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

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

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van het bepaalde onder b, ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer ten hoogste 10 meter bedragen.



### **3.3 Nadere eisen**

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

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

## **Artikel 4     Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. wegen, straten, paden en pleinen;
- c. fiets- en/of voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verkeer;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, terrassen, standplaatsen, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

### **4.2     Bouwregels**

#### **4.2.1   Gebouwen**

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

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,5 meter.

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

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van het bepaalde onder b, ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer ten hoogste 10 meter bedragen.

### **4.3     Nadere eisen**

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

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

### **4.4     Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

## Artikel 5      Wonen

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen;
- b. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de functies zoals genoemd onder a;
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.5.2;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en bergingen.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1    Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd;

#### 5.2.2    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven;
- c. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. het maximaal aantal woningen bedraagt 45;
- e. het bouwen van woningen en andere gevoelige functies is slechts toegestaan indien:
  1. de woningen voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:
    - de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaaï) met de daaraan verbonden voorwaarden;
    - of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
  2. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een ononderbroken geluidafschermende voorziening is gerealiseerd, met een minimale bouwhoogte van 9 meter en met een minimale massa van 10 kg/m<sup>2</sup>;
  3. in de bouw voldoende stijve vloeren en voldoende zware fundering wordt toegepast, conform de specificaties zoals genoemd in paragraaf 4.4.2 van het onderzoek "Appartementen voor senioren Hoff van Hollantlaan 7 Rosmalen - Trillingen railverkeer", Peutz, 16 november 2018, zodat (onaanvaardbare) trillingshinder wordt voorkomen;
- f. de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' mogen de hoofdgebouwen uitsluitend worden afgedekt met een plat dak;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 9 onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon', balkons behorende bij het hoofdgebouw gebouwd worden die verder buiten het bouwvlak uitsteken dan 1 meter tot een maximum van 2 meter.

#### 5.2.3    Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de bouwregels in 5.2.2;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' uitsluitend bergingen toegestaan met een maximale hoogte van 3,5 meter.

#### 5.2.4    Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter;
- d. in afwijking van lid c is de maximale bouwhoogte ten behoeve van verlichting 6 meter.

### **5.3 Nadere eisen**

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

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

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

#### **5.4.1 Bijgebouwen en overkappingen**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor een bijgebouw, of overkapping in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
  - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
  - 4. als een bijgebouw of overkapping naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekperceel wordt gebouwd, gelden ook de volgende voorwaarden:
    - het bijgebouw of de overkapping moet worden gebouwd achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en die ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn maar die niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
    - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw moet evenwijdig zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
    - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw is 3 meter;
  - 5. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit het belang van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden, bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven.

#### **5.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder a voor een bouwwerk, geen gebouw of een overkapping zijnde, in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied is 25 m<sup>2</sup>;
  - 2. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
  - 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden aangetast;
  - 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder c voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding op en/of voor de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 1,5 meter;
  - 2. de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2,5 meter;

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die publieksaantrekkelijk zijn;
- b. kamerbewoning.

### **5.5.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in 5.1 onder c moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen samen mag voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt, tot in totaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet naar aard, omvang en uitstraling passen in de woonomgeving;
- c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet vergunningplichtig zijn volgens artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo en niet meldingplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- d. degene die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, moet bewoner van de woning zijn;
- e. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van beperkte detailhandel als ondergeschikte functie van de beroeps- of bedrijfsactiviteit en onder de voorwaarde dat te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **5.5.3 Voorwaardelijke verplichting**

Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor deze bestemming geldt de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. het gebruik als bedoeld in 5.1 is uitsluitend toegestaan na realisatie en met instandhouding van de geluidreducerende maatregelen die zijn genoemd in artikel 5.2.2 sub e.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, onder de voorwaarden als bepaald in 5.5.2 en onder de voorwaarde dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.2 onder c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit die meldingplichtig is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard, omvang en uitstraling past in de woonomgeving: bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking moet vaststaan dat een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen gegarandeerd is.

## **Artikel 6      Leiding - Riool**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van riool(transport)leidingen met een strook van 5 meter aan weerszijden van de aangeduide leiding.

De regels van dit artikel gaan voor op de regels die volgens andere artikelen op deze gronden van toepassing zijn.

### **6.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de andere bestemmingen van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de veiligheid van en vanwege de leiding mag niet worden geschaad;
- b. het bevoegd gezag moet schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
  - 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
  - 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
  - 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
  - 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het verbod onder a geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
  - 1. die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
  - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
  - 3. die mogen worden uitgevoerd op grond van een geldige vergunning.
- c. De werken en werkzaamheden onder a zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden of de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan.
- d. Voor een beslissing over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in van de leidingbeheerder.

## **Artikel 7      Leiding - Water**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van water(transport)leidingen met een strook van 4 meter aan weerszijden van de aangeduide leiding.

De regels van dit artikel gaan voor op de regels die volgens andere artikelen op deze gronden van toepassing zijn.

### **7.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de andere bestemmingen van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. de veiligheid van en vanwege de leiding mag niet worden geschaad;
- b. het bevoegd gezag moet schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
  - 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
  - 3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
  - 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
  - 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het verbod onder a geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
  - 1. die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
  - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
  - 3. die mogen worden uitgevoerd op grond van een geldige vergunning.
- c. De werken en werkzaamheden onder a zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden of de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan.
- d. Voor een beslissing over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in van de leidingbeheerder.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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



## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

- a. Bij de toepassing van de bouwregels in dit plan worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.
- b. Bouwwerken die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig of opgericht zijn of kunnen worden opgericht maar die in strijd zijn met dit bestemmingsplan, worden geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen.
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016;
- d. Als de beleidsregels als bedoeld onder c wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen van dit plan.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en gehandhaafd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016.
- c. Als de beleidsregels als bedoeld onder b wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

- a. Het bevoegd gezag kan, mits het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding:
  1. voor een vermeerdering of vermindering van maten en normen tot 10% van die maten en normen;
  2. voor een geringe afwijking van plaats en richting van bestemmingsgrenzen als dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waarin een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
  3. voor een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer tot een bouwhoogte van 10 meter;
  4. voor een grotere bouwhoogte van gebouwen vanwege plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, onder de volgende voorwaarden:
    - de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging is 10% van het dakoppervlak;
    - de maximale hoogte van de plaatselijke verhoging is 4 meter.
- b. Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in artikel 10, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

### **Artikel 13    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoff van Hollantlaan 7.