

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HOOG STEENWEG 25/ACHTER DE TOLBRUG

### Inleiding

#### Aanleiding en doel

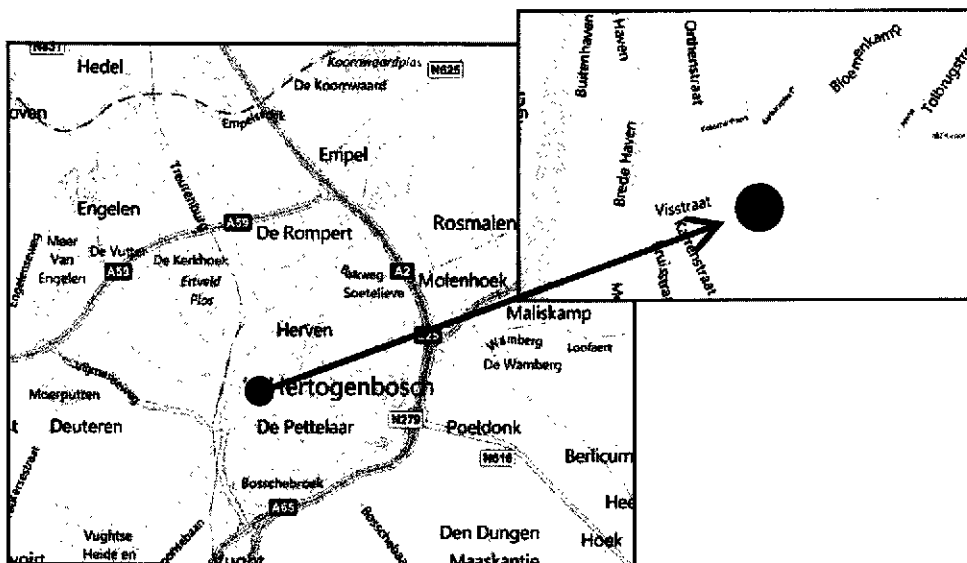
In de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch is aan de Hooge Steenweg 25 een kledingwinkel gelegen. Het voornemen bestaat om het pand te slopen en op het vrijkomende perceel een nieuw pand op te richten met daarin een winkelruimte en daarboven woningen.

Het ontwerp omvat een winkelruimte en daarboven drie stadswoningen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats aan de zijde 'Achter de Tolbrug'. De hoofdentree van de winkel is gelegen aan de Hooge Steenweg. Het project is vernoemd naar de brouwerij 'De gulden Leers' die omstreeks 1566 was gevestigd op dit perceel.

Het nieuwe pand past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de gemeente voornemens om een projectbesluit procedure te doorlopen en hiermee af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

#### Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in het historische stadscentrum van 's-Hertogenbosch, aan de Hooge Steenweg 25. Het projectgebied is kadastraal bekend onder sectie G, perceel 6011.



Globale ligging van het projectgebied

Figuur 1:

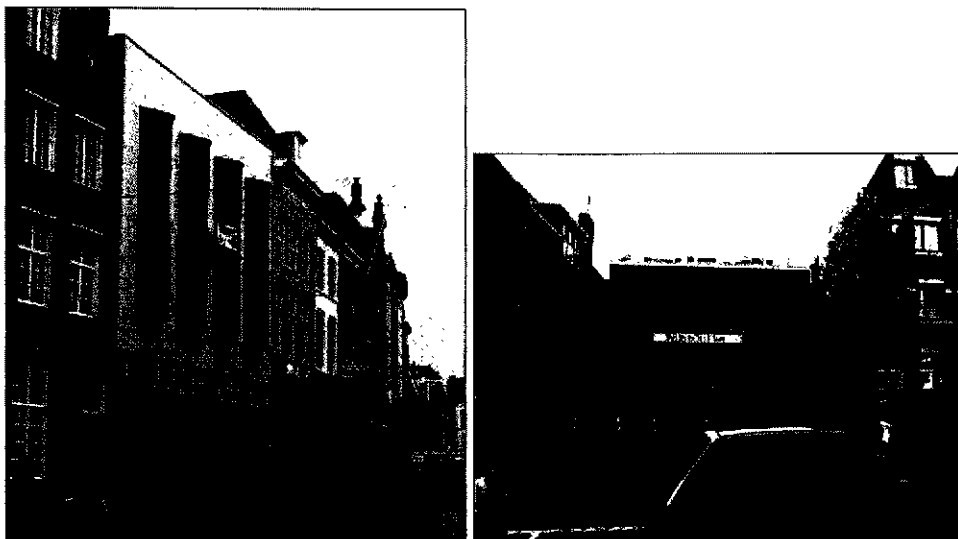
## Huidige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het projectgebied en de omgeving. Verder wordt ingegaan op het ter plekke vigerende bestemmingsplan.

## Beschrijving huidige situatie

### Ruimtelijke structuur

Binnen het projectgebied bevindt zich één pand, wat na vele verbouwingen heeft geresulteerd in de huidige architectonische kwaliteit. In paragraaf 2.1.3 wordt nader ingegaan op de geschiedenis van het pand.



Figuur 2: Huidige situatie Hooge steenweg (links) en Achter de Tolbrug (rechts)

### Functionele structuur

Het pand wordt in de huidige situatie gebruikt als winkel door de kledingketen Mexx. Boven de winkel bevinden zich voormalige kantoor- en winkelruimten.

### Cultuurhistorie

Karakteristiek van het pand.

Het huis Hooge Steenweg 25 bestond uit twee middeleeuwse huizen, 'De Engel' (links) en 'De witte Hond' (rechts). Al in 1774 kwamen de huizen in één bezit en werden beide panden samengevoegd. Of er op dat moment ook al een gezamenlijke voorgevel was, is niet bekend. Zeker is dat omstreeks 1850 voor de beide huizen een nieuwe, gepleisterde lijstgevel werd opgetrokken. In 1922 werd het

pand verworven door het modehuis van de gebroeders Voss, en werd de woonfunctie van het huis verruild voor een winkelfunctie, waarbij zowel inpandig als aan de voorgevel belangrijke wijzigingen noodzakelijk waren.

De scheidingsmuur tussen beide huizen is vanaf 1922 in fases gesloopt. In 1932-1933 werd de negentiende-eeuwse lijstgevel van het woonhuis getransformeerd in een kleine warenhuisgevel. Deze later nog verder aangepaste gevel is nog steeds aanwezig.

### **Bouwhistorie**

Van de middeleeuwse huizen zijn nog aanzienlijke delen bewaard gebleven. Van het linker huis zijn dat de kelders en de linker zijgevel. De tongewelfde kelders onder voor- en achterhuis zijn geheel intact en dateren uit de vijftiende- of zestiende eeuw. Van het rechter huis resten nog de middeleeuwse kelders en de rechter zijmuur. De kelders onder voor- en achterhuis worden van elkaar gescheiden door een zware tussenmuur waarin twee grote spitsboogvormige doorgangen waren. Dit muurwerk, met delen van het recht opgaande muurwerk van de kelder, stamt nog uit de late dertiende of vroege veertiende eeuw, toen de kelders nog een houten balklaag hadden. De tongewelven zijn er in de vijftiende of zestiende eeuw ingezet. Ook delen van de zijmuur dateren nog uit de vroegste bouwfase van het huis.

Over de gevolgen van de samenvoeging van de panden in de achttiende eeuw zijn geen gegevens bekend. Een gezamenlijke voorgevel werd omstreeks 1850 gebouwd. Vermoedelijk werden de bestaande gevels verbouwd tot één geheel en dat zal ook de reden zijn dat gekozen werd voor een gepleisterde gevel. Boven de lijstgevel waren de dakschilden van de twee oudere kappen zichtbaar.

Inpandig werd de indeling gewijzigd: achter de vooringang werd een 'middengang' aangelegd, waar aan weerszijden kamers waren gelegen. Halverwege de gang werd aan de linker zijde tegen de oude brandmuur een groot nieuw trappenhuis aangelegd voor de ontsluiting van beide huizen. In 1922 verandert de functie van het pand en wordt de begane grond van de gevel verwijderd voor een etalagepui. Op de begane grond wordt de scheidingsmuur tussen de beide huizen over vrijwel de gehele lengte verwijderd, evenals enkele dwarsmuren en de achtergevels op de begane grond.

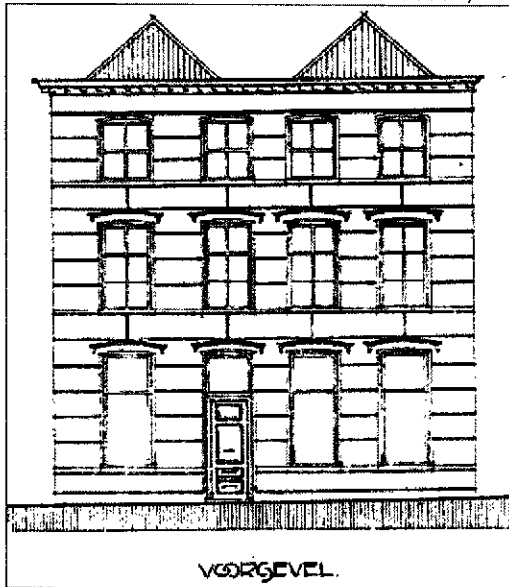
Bij een verbouwing van het winkelpand in 1932-1933 wordt de begane grond verder opgeschoond en de verkoopruimte verder naar achteren uitgebreid. De gestucte lijstgevel aan de voorzijde wordt geheel getransformeerd in de vorm die vandaag de dag in grote lijnen nog aanwezig is, waarbij de negentiende eeuwse gevel intact bleef. Ten slotte transformeert een omvangrijk plan uit 1959 de bebouwing tot de nu bestaande omvang; de panden aan de Hooge Steenweg worden verder verbouwd waarbij onder andere de kappen verdwijnen. Achter de twee huizen komt een tweelaagse plat gedekte uitbouw tot aan Achter de Tolbrug.

De winkelfunctie is dan al uitgebreid naar de eerste verdieping en de tweede verdieping is ingericht als magazijn. Momenteel worden de eerste en tweede verdieping gekraakt en is de winkelfunctie beperkt tot de begane grond. De kelders zijn deels in gebruik voor opslag.

### **Voorgevel**

In het midden van de negentiende eeuw werd een gezamenlijke voorgevel voor de beide huizen gebouwd. Het betrof een vier vensterassen brede lijstgevel die door zijn asymmetrische indeling doet vermoeden dat er nog resten van oudere gevels in werden verwerkt. De gestucte gevel had per

verdieping in hoogte afnemende empirevensters met een licht getoogde bovenzijde. Boven de vensters was een eveneens licht getoogd stucwerkornament aangebracht. De gebosseerde pleisterlaag zal de bouwsporen van deze oudere gevels hebben moeten maskeren. De gevel werd afgesloten door een houten, rechte kroonlijst over de gehele breedte. De toegang zat binnen het stramien van de vensterassen, links naast het midden.



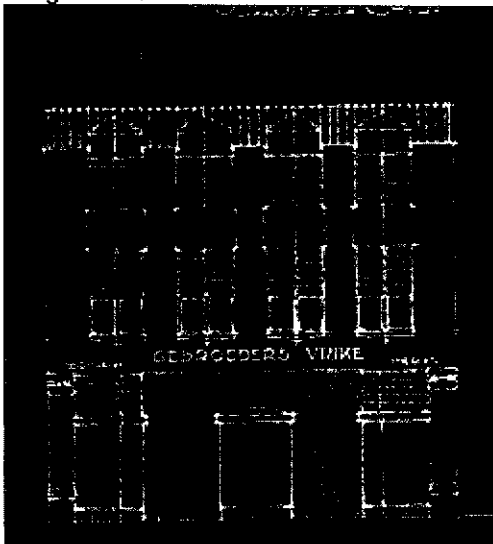
Figuur 3: De voorgevel in 1922

In 1922 werd de gehele onderpui veranderd; de bovengevel bleef ongewijzigd. De drie vensters en de deur ter hoogte van de begane grond werden uitgedoken en vervangen door een brede etalagepui. De zijpanelen van de pui kregen hierbij (stucwerk)ornamenten in een Art-Decostijl. Hiertussen bevonden zich brede etalagekasten met een lage borstwering, bovenlichten en afgeronde hoeken, aan weerszijden van een diepe portiek. Achter in de portiek kwam in het midden een etalagekast met twee toegangsdeuren voor de winkel.



Figuur 4: De voorgevel vóór 1933

In de jaren 1932-1933 werd de gehele voorgevel gemoderniseerd. Voor de vensterassen van de bovengevel werden vier driehoekige, over twee verdiepingen doorlopende erkers met gesloten borstweringen aangebracht. De asymmetrie van de oude gevel werd hierbij ongedaan gemaakt. De muurvlakken tussen de erkers werden vlak gestuct en de kroonlijst werd verwijderd en vervangen door een strook met vertikaal aangebrachte, donkere pannen. De bestaande winkelpui werd deels aangepast aan de nieuwe vormen van de gevel, maar de opzet bleef gelijk. Ook de geornamenteerde penanten naast de pui bleven ongewijzigd. In de bovenlichten en de erkers werd glas-in-lood aangebracht.



**Figuur 5: Ontwerp verbouwing voorgevel uit 1932-1933**

Later, mogelijk in de jaren zestig van de twintigste eeuw, werd de gevel versoberd, onder meer door het verwijderen van de afsluitende strook met pannen. Bovendien werden de twee kappen, die hier nog bovenuit staken, gesloopt en vervangen door een plat dak. De winkelpui werd daarna diverse malen aangepast; de laatste keer door het aanbrengen van het nog bestaande hardstenen kader, waarbinnen een geheel glazen invulling zonder borstwering.

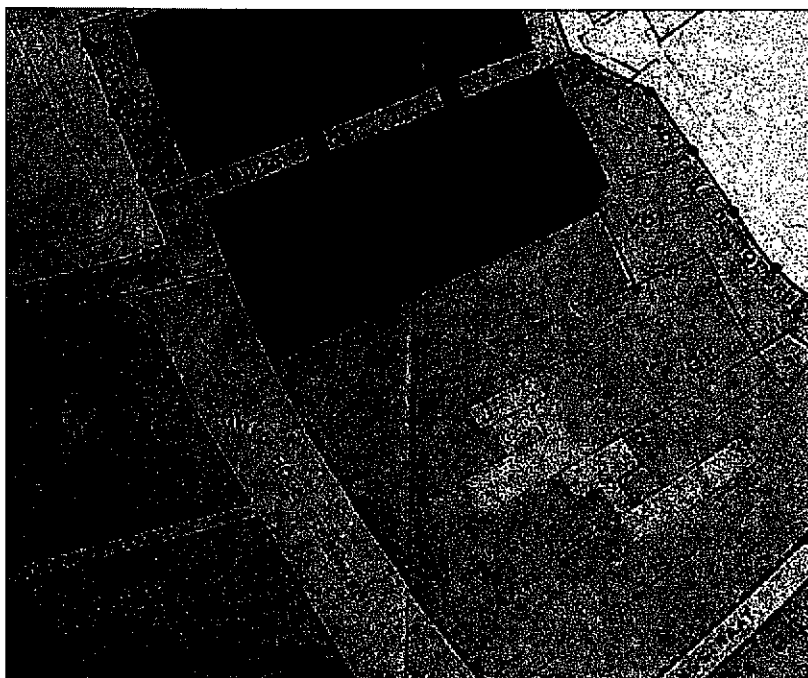


**Figuur 6: De versoberde gevel in de jaren zestig**

### **Vigerend bestemmingsplan**

In het vigerende bestemmingsplan 'Stadskern' heeft het projectgebied de bestemming 'Gemengde doeleinden klasse II'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- woondoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- detailhandelsdoeleinden;
- kantoordoeleinden;
- horecadoeleinden-café;
- bedrijfsdoeleinden.



**Figuur 7: Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan**

De gewenste ontwikkeling van een winkelruimte, drie stadswoningen en opslagruimte (om te vormen tot woonruimte) past deels niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met het ontwerp worden de bebouwingsgrenzen aan de achterzijde overschreden. De uitbouw aan de achterzijde grijpt terug op de oude rooilijn.

De tweede strijdigheid met het bestemmingsplan is een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. De nieuwe bouwhoogte sluit aan op de bestaande bouwhoogten in de omgeving van het projectgebied.

## **Beleidskader**

### **Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte**

Op 17 mei 2005 stemde de Tweede Kamer in met de Nota Ruimte waarin het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborg van waardevolle groengebieden en veiligheid. Om tot krachtige steden te komen zet de Nota Ruimte het bestaande ruimtelijk beleid van bundeling van verstedelijking de komende jaren voort. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen, zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door inbreiding, hoogbouw en/of ondergronds bouwen heeft daarbij de voorkeur. In het kader van het bundelingsbeleid zet de rijksoverheid ook in op zo veel mogelijk concentratie van verstedelijking in stedelijke regio's. In het regionaal beleid komt tot uitdrukking hoe hiermee rekening is gehouden. Met de herontwikkeling van het projectgebied is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de Nota Ruimte.

#### **Provinciaal beleid**

##### **Structuurvisie**

De provincie Noord-Brabant heeft een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Svro is op 1 januari 2011 in werking, waarmee de Interimstructuurvisie definitief is vervangen. In voorliggende toelichting wordt aandacht besteed aan de Svro.

De Wro vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. De Svro geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

In de Svro is het projectgebied aangewezen als stedelijk concentratiegebied. In de Svro is beleid opgenomen omtrent detailhandelvoorzieningen in het stedelijke concentratiegebieden. De provincie streeft naar een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen. Daarom is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra.



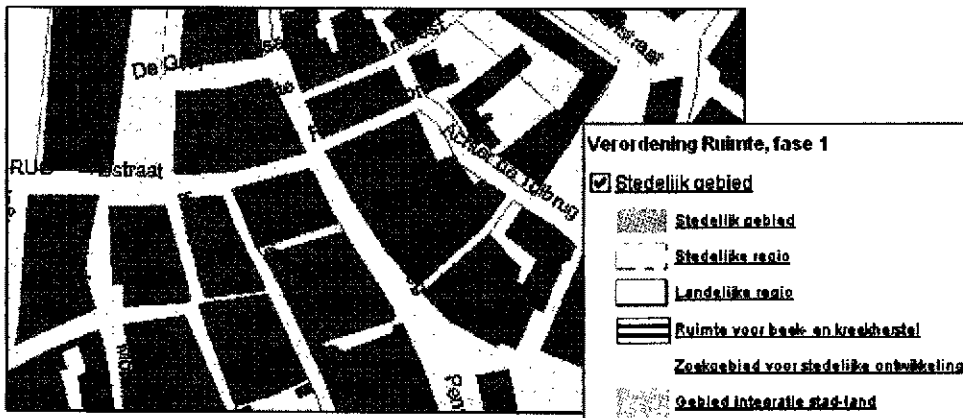
Dit is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voorgenomen ontwikkeling vernieuwd een bestaande detailhandelvestiging in het historische stadscentrum. Hiermee wordt voldaan aan de Svro.



Figuur 8: Het projectgebied Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

### Verordening ruimte

Op 23 april 2010 is de 'Verordening ruimte, fase 1' vastgesteld en op 1 juni 2010 inwerking getreden. De Verordening ruimte draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke belangen zoals benoemd in de (Interim)structuurvisie. In de Verordening ruimte, fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen. Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Het ontwerp Verordening ruimte fase 2 in op 1 juni 2010 vastgesteld. Het definitieve document is in december 2010 vastgesteld.



Figuur 9: Uitsnede van de Verordening ruimte, fase 1

In de Verordening ruimte, fase 1 is het projectgebied aangewezen als stedelijk gebied. Ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Over de vernieuwing van detailhandel en woningen zijn geen specifieke regels opgenomen.

## **Gemeentelijk beleid**

### **Ruimtelijke StructuurVisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen'**

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zijn ambities voor de komende jaren in beeld gebracht in de vorm van een Ruimtelijke StructuurVisie. Deze Ruimtelijke StructuurVisie is een raamwerk en een gids voor de ruimtelijke activiteiten en investeringen van burgers, bedrijven, instellingen en overheid in de komende jaren. De visie bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020.

In de Ruimtelijke StructuurVisie (RSV) is de lagenbenadering zoals gehanteerd in het streekplan nader uitgewerkt. Dit streekplan is inmiddels vervangen door een structuurvisie. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd en getoetst op de specifieke onderlagen van een gebied en de laag van infrastructuur.

De RSV is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voorzover ruimtelijk relevant. De Ruimtelijke Structuurvisie is ook toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, waaronder een ruimtelijke onderbouwing.

De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen uit de StructuurVisie zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door middel van een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- de kwaliteit van het leefmilieu kan worden verbeterd door de realisering van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt. Hierdoor wordt de afwisseling tussen stad en land contrastrijker en de ligging van de stad in een delta herkenbaarder. De stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte wordt geboden aan een grotere variatie van woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Met de herontwikkeling van het projectgebied is sprake van een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte. Daarmee wordt aangesloten op de RSV.

### **Nota Parkeernormen**

In december 2003 is de nota 'Parkeernormen' vastgesteld. Hierin is voor ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening het gemeentelijke parkeernormenbeleid opgenomen.

Bij de herontwikkeling van het projectgebied wordt aangesloten op de Nota Parkeernormen (zie ook §4.2)

## Planbeschrijving

### Ruimtelijke en functionele opzet

Met de gewenste ontwikkeling gaat de locatie aan de Hooge Steenweg 25 de komende tijd een metamorfose ondergaan. Het huidige pand wordt gedeeltelijk gesloopt waarna nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, geheel binnen de bebouwingsstijl van de omliggende panden in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Alvorens een ontwerp is gemaakt, zijn op basis van verschillende historische stadia van het pand de kenmerken onderzocht. Deze kenmerken zijn gehanteerd als uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp.

Deze uitgangspunten zijn:

- de gevelbreedte is omstreeks 1850 ontstaan door samenvoeging van twee percelen;
- het gevelritme op basis van vier kozijnen is in het verleden behouden gebleven;
- de zadeldaken met dakschilden zijn in de loop van de tijd verdwenen;
- de winkelpui bestrijkt de gehele breedte van de gevel en representeert de achterliggende winkelruimte.

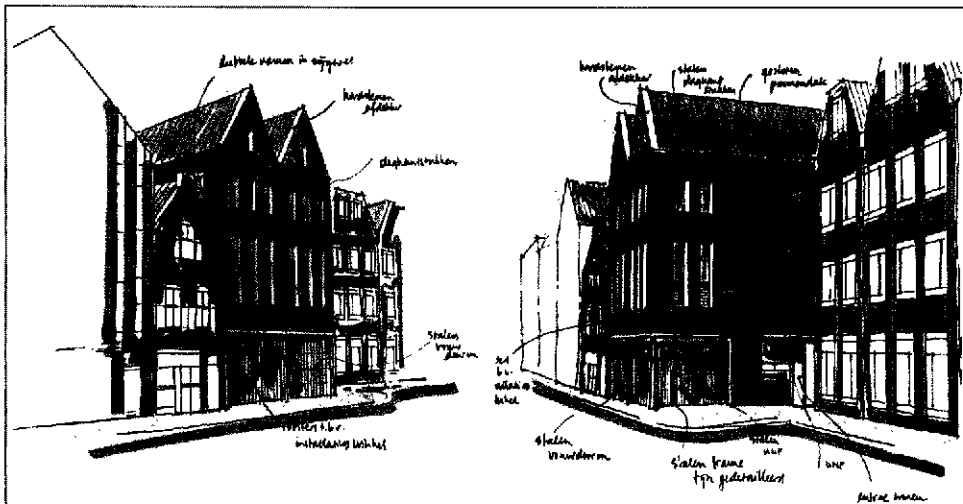
Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot het volgende ontwerp:



Figuur 10: gevel vanaf de Hooge Steenweg (bron: schetsplan, Vocus architecten bna)



Figuur 11: gevels van af de Achter de Tolbrug (bron: schetsplan, Vocus architecten bna)



Figuur 12: Schets van de achterzijde aan de Achter de Tolbrug (bron: schetsplan, Vocus architecten bna)

Het nieuwe pand krijgt de volgende indeling:

Kelder: opslag van de winkel;

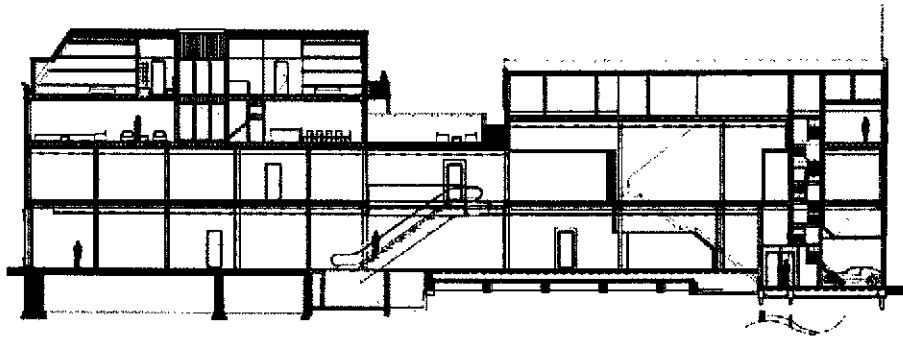
Begane grond: winkelruimte, entree winkel (Hooge Steenweg), entree woningen, drie parkeerplaatsen en vier bergingen (Achter de Tolbrug);

1<sup>e</sup> verdieping: winkelruimte;

2<sup>e</sup> verdieping: drie woningen, twee dakterrassen;

3<sup>e</sup> verdieping: opslag winkel, eventueel om te vormen tot woonruimte.

In onderstaande figuur is de indeling van het nieuwe pand weergegeven.



Figuur 13: indeling van het nieuwe pand, winkel en woningen

Het pand heeft in de nieuwe situatie een goothoogte van 12,5 meter, wat tevens strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

#### **Verkeer en parkeren**

Op de begane grond aan de zijde van Achter de Tolbrug worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van de nieuwe woningen. Omdat de Hooge Steenweg niet toegankelijk is voor autoverkeer heeft de winkel geen eigen parkeervoorzieningen. Parkeren wordt voorzien op de reeds aanwezige parkeerterreinen die rondom het historische stadscentrum zijn gelegen.

#### **Bomen**

De gemeente streeft ernaar om de bestaande boomwaarden voor de toekomst - zo veel mogelijk met bestaande bomen - behouden. Aan de Achter de Tolbrug is één boom aanwezig die in de buurt staat van het te bebouwen gedeelte.

Het te realiseren pand staat weliswaar op redelijke afstand van de bestaande boom, maar om die rede is het wel noodzakelijk dat met name tijdens de bouw, de stam en de kroon beschermd worden. De kosten voor deze maatregelen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

## **Milieu-aspecten**

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

## **Luchtkwaliteit**

Bij lucht gaat het enerzijds om de productie van luchtverontreiniging als gevolg van nieuwe plannen (waarop de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer van toepassing zijn) en anderzijds om de zorg van kwetsbare functies in luchtbelaste zones uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit is geregeld in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)'. De grens NIBM voor de stoffen PM<sub>10</sub> (fijnstof) en NO<sub>2</sub> ligt vanaf 1 augustus 2009 op 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De grens waarbij een plan als gevolg van extra verkeer volgens NIBM bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op altijd meer dan 1.000 vervoersbewegingen per etmaal. Het aantal vervoersbewegingen als gevolg van onderhavige ontwikkeling ligt ver onder deze grens. Op de locatie is alleen sprake van verkeer voor de levering van nieuwe producten en verkeer van de bewoners. In de huidige situatie is dit ook, waarmee kan worden gesteld dat in dit project geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het plan hoeft daarom wettelijk niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Ter plaatse van het projectgebied met omgeving worden en zullen in de toekomst de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Hierdoor zijn er ten aanzien van luchtkwaliteit voor dit plan geen beperkingen.

## **Geluid**

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling ligt in het voetgangersgebied in het centrum van 's-Hertogenbosch. Hier komt, uitgezonderd verkeer voor de bevoorrading, geen autoverkeer. De weg Achter de Tolbrug aan de achterzijde van het projectgebied is uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer (onder andere een parkeerterrein voor bewoners). De Orthenstraat is eveneens alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer en voor bussen en taxi's. Deze wegen hebben dus een zeer beperkte intensiteit. Om deze reden acht de gemeente een onderzoek niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect akoestiek wegverkeer zijn er voor dit plan geen beperkingen. Voor de invloed van het aspect milieuhinder (o.a. geluid) van omliggende inrichtingen wordt verwezen naar § 5.5.

### **Bodem**

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd (bureau- en veldonderzoek). In het 'Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning' is aangegeven dat, indien op een locatie te slopen bebouwing aanwezig is, het verkennend bodemonderzoek pas plaats mag vinden na sloop van deze opstallen en vóór de nieuwbouw. In het kader van de herontwikkeling van het projectgebied is een historisch bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. In de binnenstad van 's-Hertogenbosch is sprake van een stedelijke ophooglaag. De stedelijke ophooglaag is heterogeen verontreinigd met zware metalen en/of PAK.

Daarnaast staat op het adres Hooge Steenweg 19 een chemische wasserij geregistreerd. De chemische wasserij heeft mogelijk tot een verontreiniging van koolwaterstoffen in het grondwater geleid. Geadviseerd wordt de resultaten van het in december 2010 geplande grondwateronderzoek op het adres Hooge Steenweg 19 ten tijde van het verkennend bodemonderzoek te raadplegen en mee te nemen in de definitieve onderzoekstrategie. Dit onderzoek dient in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden uitgevoerd en dient te voldoen aan de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN, 2009).

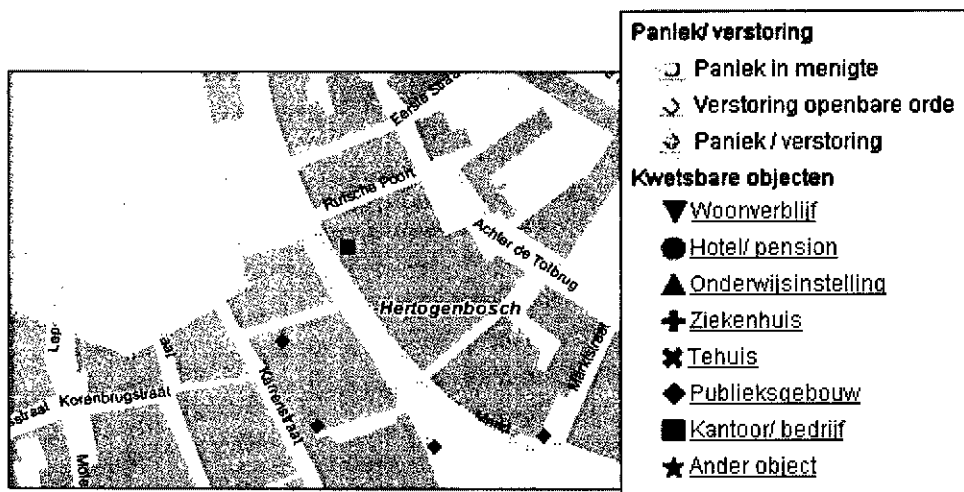
Indien het onderzoek aantoont dat geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden kan de locatie vanuit het aspect bodem worden vrijgegeven voor de ontwikkeling. Indien wel sprake is van een significante verontreiniging zal indien nodig conform de geldende regelgeving een plan van aanpak, BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering) of saneringplan moeten worden opgesteld. In de desbetreffende rapportage wordt o.a. beschreven hoe met de vrij te komen grond wordt omgegaan. Afhankelijk van de geldende procedure geldt hiervoor een termijn van circa 5 tot 20 weken. De kosten voor een eventuele sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer en hebben geen consequenties voor de gemeente 's-Hertogenbosch.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of transportroutes. Geïnteriseerd is welke risicobronnen in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn.

In de nabijheid van het projectgebied is geen opslag, bedrijvigheid of vervoer met gevaarlijke stoffen aan de orde. Deze gegevens zijn via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) onderzocht. Uit de risicokaart blijkt dat het naastgelegen kantoor van Van Lanschot Bankiers een kwetsbaar object is. De andere weergave op de kaart betreft de mogelijke kans op 'paniek in menigten'. Dit heeft betrekking op de jaarlijkse kermis in 's-Hertogenbosch. Onderstaand is een uitsnede van het projectgebied en omgeving opgenomen.

Voor het aspect externe veiligheid zijn er voor dit plan geen beperkingen.



Figuur 14: Risico's en kwetsbare objecten in het projectgebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich geen relevante bedrijvigheid die van invloed is, danwel een belemmering kan opleveren voor het onderhavige plan. Omliggende bedrijven worden dan ook niet door onderhavig plan in hun activiteiten belemmerd. De aanwezige scheidingen en/of afstand tussen de geplande woningen binnen het projectgebied en de bedrijven in de omgeving bieden voldoende zekerheid om hun activiteiten binnen voorwaarden te kunnen blijven uitvoeren.

### Flora en Fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht geworden. De FF-wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. In bepaalde situaties kan met een goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd)

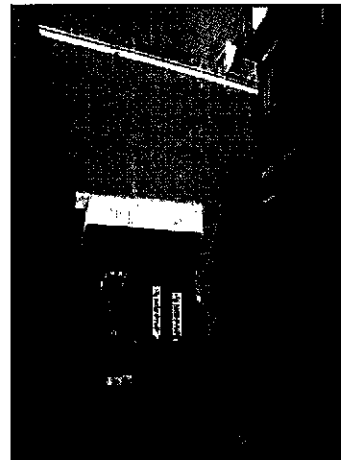
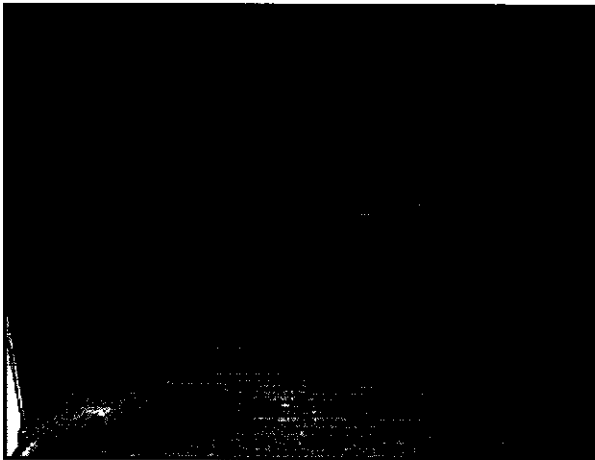


die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Tot slot is de bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Deze gebieden worden Natura 2000 gebieden genoemd. Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

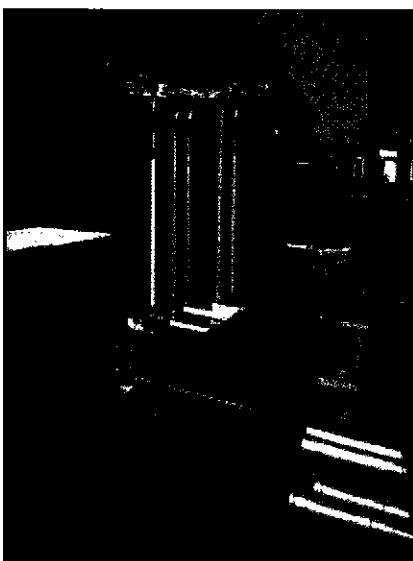
Onderhavig projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied is in de huidige situatie geheel bebouwd en verhard.

Op het eerste gezicht lijkt de bebouwing ongeschikt te zijn voor vleermuizen vanwege het ontbreken van invliegopeningen tussen de boeiboorden en de muren.



foto's: dakranden bestaande bebouwing

Op enkele plaatsen (dakopbouw) zijn openingen aanwezig in de boeiboorden. Echter is de aard en bouwkundige staat van deze bebouwing dusdanig dat sprake is van tochtige ruimten, die niet geschikt zijn voor vleermuizen.



foto's: dakopbouw bestaande bebouwing

Omdat niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat er geen vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn, worden mitigerende maatregelen getroffen. Enerzijds wordt de bebouwing in de veilige periode (half maart-april of half september-oktober) ongeschikt gemaakt voor vleermuizen, zodat eventueel aanwezige vleermuizen de gebouwen uit zichzelf zullen verlaten. Daarnaast worden vleermuiskasten aangebracht aan de nieuwbouw eventueel aangevuld met voorzieningen aan de aangrenzende panden om de bouwperiode te overbruggen. Na sloop van de bestaande bebouwing zijn er daarmee voldoende vestigingsmogelijkheden voor vleermuizen in de omgeving.

Ten aanzien van de natuurwaarden zijn er voor dit plan - met inachtneming van bovenstaande - geen beperkingen.

### **Archeologie**

Het doel van archeologisch onderzoek is het vaststellen van de mogelijke aan- of afwezigheid van archeologische waarden en een advies naar de opdrachtgever en het bevoegd gezag hoe hiermee om te gaan. Afhankelijk van de verwachtingswaarde op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische waarden (IKAW) en de verstoringsdiepte kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Voor de ver- en nieuwbouw vinden bodemingrepen plaats die meer dan 5 m<sup>2</sup> beslaan en dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld. Dat betekent dat eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten aangetast, dan wel vernietigd worden. Op basis van het selectieadvies<sup>2</sup> is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p) noodzakelijk. Met een dergelijk onderzoek kunnen eventueel aanwezige archeologische resten worden gekarteerd en gewaardeerd. Wanneer blijkt dat er (een) behoudenswaardige vindplaats(en) in de bodem aanwezig is / zijn, kan het noodzakelijk zijn om door te starten naar een opgraving om de aangetroffen resten ex situ (niet ter plaatse) te behouden. In overleg tussen opdrachtgever, archeologisch uitvoerder en de bevoegde overheid kan bij het aantreffen van archeologische resten ook overwogen worden gezamenlijk de mogelijkheid tot planaanpassingen te verkennen, met als doelstelling de aangetroffen zaken binnen de voorziene bodemingrepen in situ (ter plaatse) te behouden. In dit laatste geval doet de opdrachtgever met de archeologisch uitvoerder een voorstel hoe dit te realiseren. De verdere planontwikkeling vindt binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van het archeologisch programma van eisen plaats. Dit betekent dat een opgraving dient te worden uitgevoerd met als doel de archeologische resten - die door de geplande grondwerkzaamheden vernietigd dan wel beschadigd kunnen raken - veilig te stellen buiten de originele context. Daarnaast heeft de opgraving tot doel bij te dragen tot het vergroten van de kennis van de geschiedenis van dit deel van 's-Hertogenbosch

### **Kabels en leidingen**

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die ruimtelijk relevant zijn.

---

<sup>2</sup>Selectieadvies 14-09-2010, opgesteld door R.J.M. van Genabeek, gemeente 's-Hertogenbosch

## **Duurzaamheid en energie**

Voor energie, als speerpunt van het gemeentelijk milieubeleid, wordt voor nieuwbouw uitgegaan van een energieverbruik dat tenminste 25% lager is dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepassing van de wettelijke normen uit het Bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Daarnaast is een bedrijf volgens de Wet milieubeheer (Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) van rechtswege verplicht om alle energiebesparende maatregelen te treffen die rendabel zijn. De nieuwbouw is hét moment om energiebesparende maatregelen toe te passen, omdat ze eenvoudig te realiseren zijn en eerder rendabel zijn dan bij latere toepassing in reeds bestaande bouw.

Voor de geplande detailhandel dienen daartoe besparende maatregelen te worden getroffen op het gebied van isolatie, verlichting, verwarming, koeling en ventilatie.

Bij duurzaamheid ligt het accent - naast op energiebesparing - op integraal waterbeheer, het toepassen van niet-uitlogende materialen en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (met FSC-keurmerk).

Bovenstaande ambities worden zoveel mogelijk worden uitgewerkt in de bouwplannen.

## **Water**

### **Waterplan**

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

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

### **Uitgangspunten Waterschap Aa en Maas**

Het projectgebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In zijn Waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2004 en geeft het een doorkijk tot 2018. Het Waterbeheerplan noemt een aantal kernthema's. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen.

In december 2004 heeft het dagelijks bestuur van het waterschap de uitgangspunten voor de watertoets vastgesteld. De uitgangspunten zijn uitgewerkt en eind 2007 opgenomen in de nota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Het gaat om:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse is een compromis mogelijk waarbij (in bestaand bebouwd gebied) de inzet minimaal is gericht op het gescheiden aanbieden van vuil en schoon water aan het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'. In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd moet worden onderzocht hoe met schoon hemelwater kan worden omgegaan. Hierbij hanteert ze de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer', afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoren. Bij (particuliere) woningen stimuleert het waterschap dit niet.
3. Hydrologisch neutraal bouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet

verlaagd worden en mag, bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied, de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Water als kans. Water wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en m<sup>2</sup> zijn duur'). Water kan echter meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel inwoners gewaardeerd.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer functies te gebruiken is het verlies van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om een flauw talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden, bijvoorbeeld als een fietspad dat bij een hoge waterstand niet bruikbaar is.
6. Voorkomen van vervuiling. Bij de inrichting, de bebouwing en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier al in de fase van de watertoets aandacht aan, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

### **Watertoets**

Met de uitvoering van het plan dient een scheiding van het vuilwater en het hemelwater te worden gerealiseerd op de perceelsgrens. Hiermee kan dan in de toekomst op een gescheiden riool worden aangesloten.

Verder geldt een kleine wateropgave voor het plan; namelijk het opvangen van het verlies van berging in het gemengde riool. Bij de toekomstige aantakking op een gescheiden rioolstelsel wordt een bergingsopgave gehanteerd van 15 mm per m<sup>2</sup>. Dit is inclusief het opvangen van de effecten van de klimaatsverandering. Voor de ontwikkeling van het projectgebied (circa 700 m<sup>2</sup>) levert dat een bergingsopgave op van circa 10 m<sup>3</sup>. Berging op het dak lijkt hier de meest waarschijnlijke optie; hier kan met een lichte constructie - waarvoor de draagkracht van het dak niet of nauwelijks hoeft te worden aangepast - 15 mm worden geborgen.

Het plan is d.d. 3 februari 2011 besproken met het waterschap in het wateroverleg en is akkoord bevonden.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer en heeft derhalve voor de gemeente 's-Hertogenbosch geen financiële consequenties. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

## **Inspraak en vooroverleg**

### **EINDVERSLAG OVERLEG EN INSPRAAK**

#### **OVERLEG**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in vooroverleg gestuurd naar de provincie, ministerie voor infrastructuur en Milieu en het Waterschap.

De provincie, het ministerie voor Infrastructuur en Milieu en het Waterschap hebben geen opmerkingen.

#### **INSPRAAK**

Vervolgens heeft inspraak plaatsgevonden volgens de inspraakverordening. Het voorontwerp heeft vanaf 28 februari 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen.

De reacties van de inspraak worden samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De reacties zijn samengevat maar in zijn geheel bij de beoordeling betrokken.

#### **Mevrouw Theuns, Achter de Tolbrug 99**

##### **Zienswijze**

Door het bouwplan komt een gedeelte van het gebouw "woonzorg" in de schaduw te liggen. Dit geldt voor alle balkons. Sommige huren zijn juist hoger omdat er sprake is van onder andere een zonnig balkon. Graag onderzoeken of schaduw door het bouwplan ontstaat. Tevens verzoek het bouwplan iets naar achteren te schuiven voor groenstrook ten behoeve van vogels. Hierdoor is er ook minder schaduw. Er is al een schaduwkant aan het gebouw en slechts een zonkant. Geen vleermuiskasten ophangen. Vleermuizen worden door kastjes aangetrokken, dit ten nadele van de vogels.

##### **Commentaar gemeente**

Om te bezien of door het bouwplan schaduwwerking ontstaat, is een bezonningsstudie gemaakt. De bezonningsstudie gaat uit van de wisseling van seizoenen. De studie geeft zo een goed beeld over het hele jaar. Er is gemeten op 20 maart, 21 juni en 23 september. Op 20 maart is er sprake van enige schaduw door het bouwplan vanaf 16.00. Op 21 juni is er geen schaduw. Vanaf 23 september is er eerste schaduw zichtbaar vanaf 15.00 uur. Conclusie is dat het bouwplan geen invloed heeft op de bezonning van de balkons van het overliggende gebouw. Ten opzichte van de huidige situatie geeft het bouwplan wel wat meer schaduwwerking op de onderste bouwlagen van het overliggende woongebouw, maar deze schaduwwerking is voor binnenstadssituaties niet abnormaal te noemen. Uw verzoek om het bouwplan aan Achter de Tolbrug naar achteren te schuiven is niet aan de orde. Het bouwplan sluit aan bij de rooilijn aan de linkerkant, gezien vanaf de straatzijde. Historisch gezien is de rooilijn in de "Achter de Tolbrug" niet altijd op dezelfde plaats blijven liggen. Veranderingen zijn in die zin onderdeel van de groei van de stad. Het is te rechtvaardigen dat teruggegrepen wordt op een van de historische rooilijnsituaties. In dit geval is dat aansluiting zoeken met de rooilijn van het linkerbuurpand.

Vleermuizen komen in de gehele binnenstad voor. Zij maken gebruik van verschillende soorten verblijfplaatsen. Vleermuizenkastjes vervangen eventueel aanwezige verblijfplaatsen die komen te vervallen bij het project. Voorbeelden van verblijfplaatsen zijn spleten in muren, boeiborden, toegankelijke spouwmuur etc. Kastjes worden gebruikt als zomerverblijfplaats. Het toenemen van de aantallen vleermuizen is niet waarschijnlijk. In een oude binnenstad zijn diverse plekken aanwezig die

gebruikt worden als zomerverblijfplaats. Daarnaast zijn andere factoren bepalend voor het voorkomen van vleermuizen zoals de beschikbaarheid van foerageergebied, winterverblijfplaatsen en verlichting. Het ophangen van vleermuizenkastjes zal de lokale situatie voor de vleermuizen niet verslechteren maar een grote waarneembare toename van het aantal vleermuizen is niet te verwachten. Hierdoor is ook een negatief effect op de populatie vogels niet te verwachten. Vogels en vleermuizen kunnen overigens goed samen voorkomen in de stedelijke omgeving. Gezien het bovenstaande zal overlast van vleermuizen niet toenemen door het plaatsen van vleermuizenkasten. Vogels zullen er ook geen nadeel van ondervinden.