

Emmaplein 25, 's-Hertogenbosch

gemeente 's-Hertogenbosch

ruimtelijke motivering

identificatie

projectnummer:
400441.1944100

opdrachtleider:
ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
20-04-2015

22-04-2015

status:
concept

ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Ligging projectgebied	10
Hoofdstuk 3	Planologische regeling	12
Hoofdstuk 4	Huidige situatie	14
Hoofdstuk 5	Beschrijving initiatief	18
Hoofdstuk 6	Toetsing aan de beleidskaders	20
Hoofdstuk 7	Toetsing aan de milieuaspecten	23

Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan het Emmaplein 25, op korte afstand ten westen van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, staat een pand dat voorheen in gebruik was als kantoor van het Brabants Dagblad. Deze krant heeft deze locatie enige tijd geleden verlaten, waardoor het pand leeg is komen te staan. Gezien de situatie op de kantorenmarkt ligt toekomstig gebruik als kantoor niet in de lijn der verwachtingen. Mede om die reden is nu het initiatief ontstaan om het gebouw te transformeren naar een woongebouw met 56 appartementen, met commerciële ruimten (kantoren) in de plint. De transformatie gaat gepaard met enkele bouwkundige aanpassingen, maar de bouwmassa blijft grotendeels onveranderd.

Het college van burgemeester en wethouders wil in principe meewerken aan de transformatie. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan dit door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor gaat hierop in. Hierin is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom, op basis van de genoemde regeling, kunnen worden vergund.



figuur 1.1: bestaande situatie projectgebied (bron: Google maps)

De voorgenomen functiewijziging past binnen deze definitie. Er is sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom. De Wabo of het Bor bevatten geen specifieke eisen aan de motivering van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning hiervoor. De algemene motiveringsplicht op grond van artikel 3.46 Algemene wet bestuursrecht is daarmee van toepassing. Met deze ruimtelijke motivering wordt aan deze motiveringsplicht voldaan.

Hoofdstuk 2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het (voormalig) kantoorgebouw aan het Emmaplein 25 in 's-Hertogenbosch. Zie figuur 1.1 voor de ligging in groter en kleiner verband.



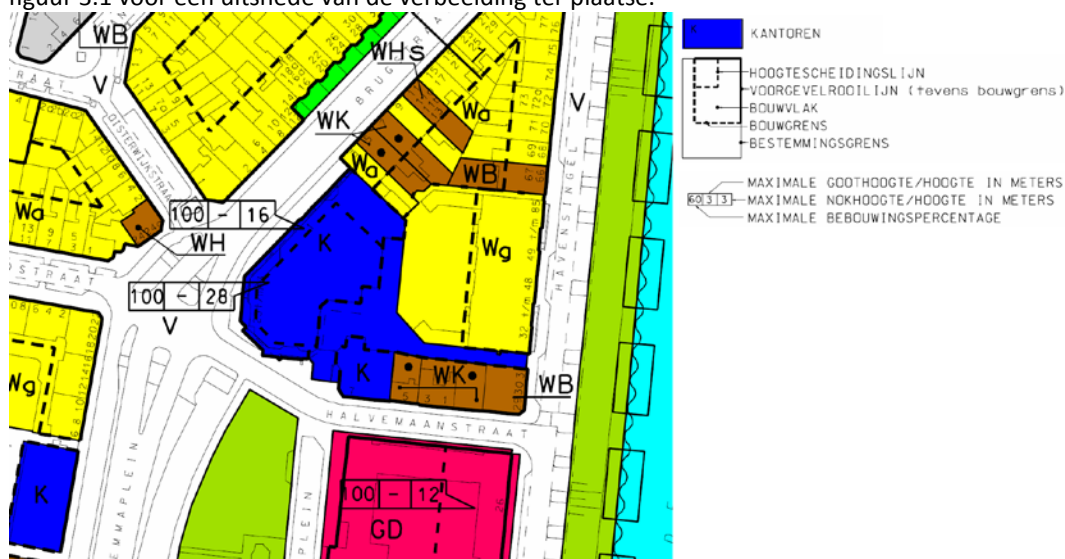
Figuur 2.1: ligging van het projectgebied in groter- en kleiner verband.

De locatie ligt in de oksel van het de Halvemaanstraat, het Emmaplein en de Brugstraat. Het Emmaplein en de Brugstraat vormden tot voor kort een belangrijke noord-zuid route door de stad. Met de realisatie van de Parallelweg zal deze functie door deze nieuwe verbinding grotendeels overgenomen worden. Deze wegen gaan wel onderdeel uitmaken van de binnenstadsring.

De historische binnenstad ligt ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Dommel. Het pand ligt op zo'n 350 meter van het station 's-Hertogenbosch. De omgeving bestaat uit een gemengd gebied met woningen, kantoren, bedrijven en enkele horecafuncties.

Hoofdstuk 3 Planologische regeling

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 't Zand, goedgekeurd op 15 februari 2005. Zie figuur 3.1 voor een uitsnede van de verbeelding ter plaatse.



Figuur 3.1: uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan

Het pand heeft de bestemming 'Kantoren' en is voorzien van een bouwvlak. Het volledige bouwvlak mag bebouwd worden en de voorgevel rooilijn looptevenwijdig aan het Emmaplein, de Brugstraat en de Halvemaanstraat. Aan de randen mag tot 16 m hoog gebouwd worden, meer naar het midden tot 28 m.

Op basis van de bestemmingsregels van 'Kantoren' zijn kantoren toegestaan, alsmede daarbij behorende parkeer- en andere voorzieningen. Het realiseren van appartementen is dus in strijd met de toegestane doeleinden. De commerciële ruimten die in de plint gerealiseerd worden passen wel binnen de geldende regeling.

Hoofdstuk 4 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

Ontstaansgeschiedenis

Het projectgebied ligt ten westen van de Dommel, een rivier die de grens van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch markeert. De locatie maakt deel uit van 't Zand, een uitbreidingsgebied tussen de historische stad en het spoor. Dit gebied is vanaf het einde van de 19^e eeuw, na de ontmanteling van de vestingwerken die hier lagen, gerealiseerd. Daarvoor, in 1868, werd hier het eerste station van 's-Hertogenbosch geopend (ten westen van het huidige Emmaplein). Ten noorden van 't Zand, aan de Dieze, vestigde zich bedrijven.



figuur . topografisch militaire kaart 1868 en 1899

De wijk 't Zand werd ontworpen langs een centrale ontsluitingsweg die ingericht is als boulevard, de huidige Koningsweg/Oranje Nassaulaan/Koninginnenlaan. Aan deze weg werden diverse pleinen ingericht, waaronder het Emmaplein. Aan de noordzijde van dit plein werd begin 20e eeuw de neogotische Leonarduskerk gebouwd. Door de ontkerking raakt deze kerk overbodig, en wordt in de jaren '70 van de vorige eeuw gesloopt. Aan de westzijde van deze locatie werd midden jaren '70 het kantoorgebouw van het Brabants Dagblad opgericht, aan de Dommelzijde een appartementencomplex.



figuur Emmaplein met Leonarduskerk (bron www.bossche-encyclopedie.nl/)

Ruimtelijke context

Het projectgebied ligt in een stedelijke omgeving met bebouwing die is opgericht in overwegend drie tot vier bouwlagen, en deels afgedekt met een kap. Doordat er in 't Zand tijdens de oorlog veel schade is ontstaan, is de bebouwing uit verschillende perioden en heeft een divers karakter.

Het profiel van de Koninginnelaan - Brugstraat is relatief breed, en wordt nog breder ter plaatse van het Emmaplein. Daardoor heeft het gebied een open karakter. De omliggende straten zijn daarentegen relatief smal.

Functionele context

In de omgeving van het projectgebied komen diverse functies voor. Wonen is een belangrijke functie en ligt ook voor de hand, gezien de nabijheid van de binnenstad van 's-Hertogenbosch met een groot aanbod aan functies, de goede bereikbaarheid vanwege de aanwezigheid van het station en diverse uitvalswegen en de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing.

In het gebied zijn ook andere functies aanwezig zoals kantoren. Dit zijn veelal kleinschalige kantoren, maar ook is een tweetal kantoorgebouwen (waaronder het kantoor van dit projectgebied) aanwezig. In het gebied zijn ook enkele andere functies (zoals maatschappelijke functies) aanwezig. Ten noorden van 't Zand ligt een cluster met bedrijven en culturele voorzieningen (waaronder de Verkadefabriek). Winkels bevinden zich met name in de binnenstad.

Projectgebied

In het projectgebied staat het voormalig kantoorpand van het Brabants Dagblad. Dit pand bestaat uit acht bouwlagen (waarvan de bovenste laag een serviceverdieping betreft). Het gebouw presenteert zich verschillend vanaf de verschillende kanten.

Aan de zijde van het Emmaplein zijn de eerste vier bouwlagen in de rooilijn direct aan de straat gebouwd. Ter plaatse van de vijfde en zesde bouwlaag springt de gevel ca. 6 m terug. De bovenste drie bouwlagen hebben dezelfde rooilijn. Omdat het gebied aan deze zijde in een zichtlijn ligt en dus van vanaf het Stationsplein zichtbaar is, wordt hier de volledige hoogte van het gebouw ervaren.

Het aanzicht vanaf de Brugstraat is anders. Hier zijn vijf bouwlagen in de (terugspringende) rooilijn gebouwd, waardoor er veel meer sprake is van continuering van de gevellijn. Het gebouw sluit direct aan op de oorspronkelijke woonbebouwing ten noorden van het projectgebied. Vanwege het profiel van de Brugstraat zijn de bovenste lagen niet zichtbaar waardoor het gebouw vijf bouwlagen hoog lijkt te zijn en beter aansluit bij de aanwezige bebouwing.



Figuur 4.1 impressie van het gebouw

Het gebouw sluit niet echt aan op de bebouwing, wat wordt versterkt door de ligging in een zichtlijn. Het gebouw is in 1977 gebouwd en heeft een bruto vloeroppervlak van ca. 7.200 m². Figuur 4.2 betreft een plattegrond van het gebouw en de omgeving. Te zien is dat het gebouw qua footprint in overeenstemming is met de omliggende bebouwing. Wel wijkt het gebouw qua bouwhoogte af, de meeste bebouwing in de omgeving bestaat uit drie of vier bouwlagen.



Figuur 4.2 plattegrond van het gebouw en de omgeving (bron: Houben van mierlo).

In figuur 4.2 is te zien dat er sprake is van een binnenplaats, gevormd door de bebouwing aan de Halvemaanstraat, Havensingel en Brugstraat. In de huidige situatie wordt deze ruimte gebruikt als

parkeerterrein. De entree tot dit terrein bevindt zich aan de Halvemaanstraat. Via deze entree is ook de parkeerkelder onder het pand bereikbaar.

Hoofdstuk 5 Beschrijving initiatief

Programma

Het project bestaat uit het transformeren van het kantoorpand tot woongebouw met ruimte voor commerciële voorzieningen in de plint. Het programma bestaat uit 56 appartementen, bestaande uit lofts/studio's, tweekamerappartementen, driekamerappartementen en mogelijk een penthouse op de bovenste bouwlaag. Hierdoor wordt een gemengd programma aangeboden dat aansluit bij deze plek in de stad. De begane grond van in totaal 550 m² bvo wordt ingevuld met commerciële functies, hier zijn (kleinschalige) kantoorfuncties beoogd. Het gebouw wordt op de begane grond groen ingepast.

Bouwkundige aanpassingen

Om het beoogde programma te realiseren wordt het gebouw volledig gestript en daarna intern verbouwd. Ook aan de buitenzijde zijn ingrepen beoogd. Zo wordt de gevel volledig vervangen en worden inspringingen ingevuld. Er komt een nieuwe gevel die deels verspringt. De gevel van de eerste 5 bouwlagen wordt uitgevoerd in baksteen krijgt een ritmische indeling, waarbij de verticale lijn wordt geaccentueerd. Hierdoor krijgt de gevel een rustiger karakter en sluit beter aan bij de panden in de directe omgeving en het formele karakter van de omgeving. Achter de gevel komen ten dele terugliggende loggias zodat de bewoners over voldoende buitenruimte beschikken. De bovenste etages worden uitgevoerd in lichtere materialen, waardoor het pand minder massaal overkomt.

Met deze ingrepen ontstaat een markant gebouw dat door de ligging in de zichtlijn vanaf het station een nieuwe eye-catcher voor 's-Hertogenbosch wordt.

figuur 5.1 impressie toekomstige situatie



figuur 5.2 impressie toekomstige situatie

Parkeren

Het parkeren geschiedt op de binnenplaats waar in de huidige situatie ook al parkeerplaatsen aanwezig zijn en in de parkeerkelder. Ook de huidige ontsluiting blijft behouden. Zie ook paragraaf 7.2.

Ruimtelijke consequenties

Het initiatief voorziet in een transformatie van het pand Emmaplein 25 in 's-Hertogenbosch van kantoren naar woningen. Deze functie past binnen het karakter van de omgeving, die momenteel mede door de realisatie van diverse culturele voorzieningen aan het transformeren is naar een gemengd stedelijk woongebied. Daarbij krijgt het gebouw ook een andere architectonische uitstraling, die beter past binnen de omgeving. Zowel functioneel als architectonisch is sprake van een meerwaarde voor de stad.

Hoofdstuk 6 Toetsing aan de beleidskaders

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) / Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Met deze structuurvisie brengt het rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de dertien nationale belangen heeft betrekking op 'zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen'. Het rijk behartigt dit belang met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw met 56 woonstudio's is een stedelijk ontwikkeling in de zin van het Bro. Deze stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda's Wonen, onderdeel van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). 's-Hertogenbosch maakt deel uit van het RRO Noordoost-Brabant. In de Regionale Agenda Wonen voor Noordoost-Brabant d.d. 17 december 2014 is de woningbouwopgave in de gemeente 's-Hertogenbosch begroot op 6.805 woningen in de periode 2014-2024. In de hele regio Noordoost-Brabant gaat het in deze periode om een opgave van 18.900 woningen. Voor de lange termijn - tot 2030 - bedraagt de opgave een kleine 30.000 woningen.

Hiertegenover staat een potentiële (bruto) woningbouwcapaciteit in de gemeente 's-Hertogenbosch van circa 4.300 woningen in de periode 2015 tot en met 2019 en circa 4.400 woningen na 2020. De netto potentiële woningbouwcapaciteit (nieuwbouw – sloop) bedraagt in totaal 8.400 woningen. Het gaat hierbij om harde en zachte plancapaciteit, ook voor de lange termijn. De transformatie van het kantoorgebouw aan het Emmaplein naar een woongebouw met 56 woningen maakt deel uit van deze potentiële woningbouwcapaciteit en voorziet in een actuele lokale en regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 onder a Bro. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied en door middel van transformatie (b). Het bepaalde onder (c) is vervolgens niet relevant. Het project voldoet aan de vereisten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 / Verordening Ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is door provinciale staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie behelst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie Noord-Brabant om haar doelen te realiseren. Op 7 februari en 14 maart 2014 hebben provinciale staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Het projectgebied is op de structurenkaart van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 aangeduid als stedelijk concentratiegebied. In de Verordening Ruimte 2014 is het aangeduid als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied c.q. stedelijk concentratiegebied. De verordening bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in beginsel uitsluitend zijn gelegen bestaand stedelijk gebied.

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 moet ten aanzien van nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied worden verantwoord hoe deze nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en tot de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit voor woningbouw is de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die wordt uitgedrukt in aantallen woningen en die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt. In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie hiervoor) komt het woningbouwprogramma uit het regionaal ruimtelijk overleg aan bod: de geplande capaciteit loopt achter bij de geprognosticeerde vraag naar woningen. De harde capaciteit op korte termijn (10.230 woningen) is substantieel lager dan de regionale behoefte binnen deze termijn van 18.570 woningen. Met de transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw draagt boven op de harde capaciteit bij aan een invulling van deze behoefte. Als stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied die voorziet in een actuele (regionale) behoefte is het project conform provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie

Op 28 januari 2003 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Ruimtelijke Structuurvisie vast (RSV). De RSV bestreek de periode tot 2010 maar gaf een doorkijk naar 2020. Op 28 januari 2014 stelde de gemeenteraad de actualisatie van de RSV vast. Met betrekking tot woonwijken beoogt de RSV een doorbreking van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad in de wijken door herstructurering, vernieuwing en actief beheer. De transformatie c.q. het hergebruik van een leegstaand kantoorgebouw naar een woongebouw draagt sterk bij aan de vernieuwing van dit deel van de Stadt.

Nota Wonen 2012

Op 11 september 2012 stelde de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de Nota Wonen 2012 vast. Conform deze nota streeft de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, en naar sterke en leefbare buurten waar mensen zich thuis voelen. In het licht van de economische omstandigheden ten tijde van de vaststelling en de verwachte groei van het inwonertal is de ambitie geformuleerd om de positie van 's-Hertogenbosch als een van de aantrekkelijkste woonsteden te behouden. Tot 2030 moeten nog zo'n 9.800 woningen worden toegevoegd (zie hierboven, in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking').

De problemen op de woningmarkt ten tijde van de vaststelling van de nota kunnen alleen gezamenlijk worden aangepakt, samen met bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en met inwoners en bedrijven uit de stad. Dit is het belangrijkste uitgangspunt van de Nota Wonen 2012. In de nota zijn vier speerpunten geformuleerd: voldoende woningen bouwen, inzetten op betaalbaar wonen, inzetten op passend wonen en het maken van sterke en leefbare buurten. De vier speerpunten zijn vertaald in een aantal concrete doelen, waaronder:

- een woningproductie van gemiddeld 700 woningen per jaar voor de periode tot 2030, met een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar;
- minimaal 25% woningen in de sociale sector (huur en koop);
- stimulering van het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)PO;
- herintroductie van de starterslening voor bestaande koopwoningen;
- nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen en ambulante zorgverlening ten behoeve van de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen voor ouderen en mensen met een beperking;
- verbetering van de woningkwaliteit in buurten door onder meer renovatie, groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Het project draagt bij aan de noodzakelijke woningproductie, op middellange en lange termijn. Met deze transformatie gaat het project leegstand tegen en draagt het zo ook bij aan een sterke en leefbare buurt.

Hoofdstuk 7 Toetsing aan de milieuaspecten

7.1. Inleiding en conclusie

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing beoogt getoetst aan de relevante sectorale aspecten. In onderstaande paragrafen wordt verslag gedaan van de (bureau)onderzoeken die hiertoe hebben plaatsgevonden.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar de aspecten verkeer en parkeren, wegverkeerslawaaï, water, ecologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, bodem, archeologie en cultuurhistorie, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met één van deze aspecten.

7.2. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het parkeerterrein van het gebouw wordt ontsloten op de Halvemaanstraat, die in directe verbinding staat met het Emmaplein en de Brugstraat en Koninginnenlaan. Via laatstgenoemde wegen (respectievelijk in noordelijke en zuidelijke richting) zijn zowel de rest van de stad als de omliggende snelwegen A2 en A59 binnen korte tijd te bereiken.

Het station van 's-Hertogenbosch ligt op 5 minuten loopafstand. Vanuit hier rijden zowel intercity's als sprinters in de richting Utrecht, Eindhoven, Tilburg en Nijmegen. Het gemeentelijke en regionale busstation ligt direct naast het station. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is daarom optimaal.

Parkeren

Voor de transformatie van kantoor naar woningen dient op basis van de gemeentelijke parkeernormen voor de wooneenheden - kleiner dan 80 m² – te worden gerekend met 1 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoekers parkeren) en voor wooneenheden groter dan 80 m² met 1,4 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoekers parkeren).

Het bezoekers parkeren (0,3) kan in de openbare ruimte in de omgeving worden opgelost. Dat zijn de betaalde parkeerplaatsen in de directe omgeving of in de openbare parkeergarage nabij het station.

Voor de ca. 550 m² commerciële ruimte (kantoren) zijn 6 parkeerplaatsen benodigd.

In de parkeerkelder zijn 79 parkeerplaatsen aanwezig die bestemd zijn voor de bewoners en de p[arkeerplaatsen op het dek worden aangewend voor de kantoren. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernormen waardoor ruimschoots aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan

Conclusie

De bereikbaarheid van de locatie is zeer goed te noemen. Er worden ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig

7.3. Geluidhinder

Toetsingskader wegen

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buiten stedelijke ligging.

Toetsingskader spoorwegen

Langs spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder moet worden getoetst. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

Onderzoek en conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de omliggende 50 km/h wegen en de spoorlijn sprake is van een nog juist aanvaardbaar akoestisch klimaat, gegeven de locatie en de te treffen maatregelen.

Ten gevolge van het verkeer op de Brugstraat / Emmaplein wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uiteraard fors overschreden tot 62 dB (inclusief aftrek). Uit onderzoek blijkt dat verkeers- en/ of stedenbouwkundige maatregelen zoals schermen e.d. niet mogelijk, doelmatig en/of gewenst zijn.

Daarom is een oplossing gezocht in loggia's om in ieder geval 1 hoofdvertrek t.w. de slaapkamer te voorzien van een zgn. geluidluwe gevel, met weliswaar een juist toelaatbare belasting van 53 dB. Bij deze hogere belasting wordt uitgegaan van de Brugstraat als een zgn. stromingszone, waarbij de toelaatbare waarde vanuit een oogpunt van geluidluw is opgehoogd van 48 dB tot 53 dB. De loggia's zullen met absorberende maatregelen moeten worden uitgevoerd.

De (gecumuleerde) geluidsbelasting en het geluidbeleid van de gemeente staan het verlenen van hogere waarden onder deze voorwaarden niet in de weg. Er dient dan ook een besluit tot vaststelling van hogere waarden onder deze voorwaarden te worden voorbereid.

7.4. Water

Door middel van deze ruimtelijke motivatie wordt de functiewijziging van een voormalig kantoorgebouw beoogd. Hierdoor zal het verhard oppervlak niet toenemen. Evenmin worden er watergangen gedempt of wordt er gebouwd in de beschermingszone van een waterkering. Er treden dus geen veranderingen op in de waterhuishoudkundige situatie. Wel zullen de toekomstige woningen aangesloten worden op een gemengd rioleringsstelsel, wat een verbetering ten opzicht van de huidige situatie betekent.

7.5. Ecologie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied, zoals EHS-gronden of Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde EHS-gronden liggen langs de Dommel, ca. 70 m ten oosten van de locatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten zuiden van de stad, op ca. 1,4 km afstand. Gezien de relatief beperkte aard van de ontwikkeling, en het feit dat de verkeersgeneratie afneemt ten opzicht van de geldende planologische situatie, worden effecten op deze gebieden uitgesloten. De Natuurbeschermingswet staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

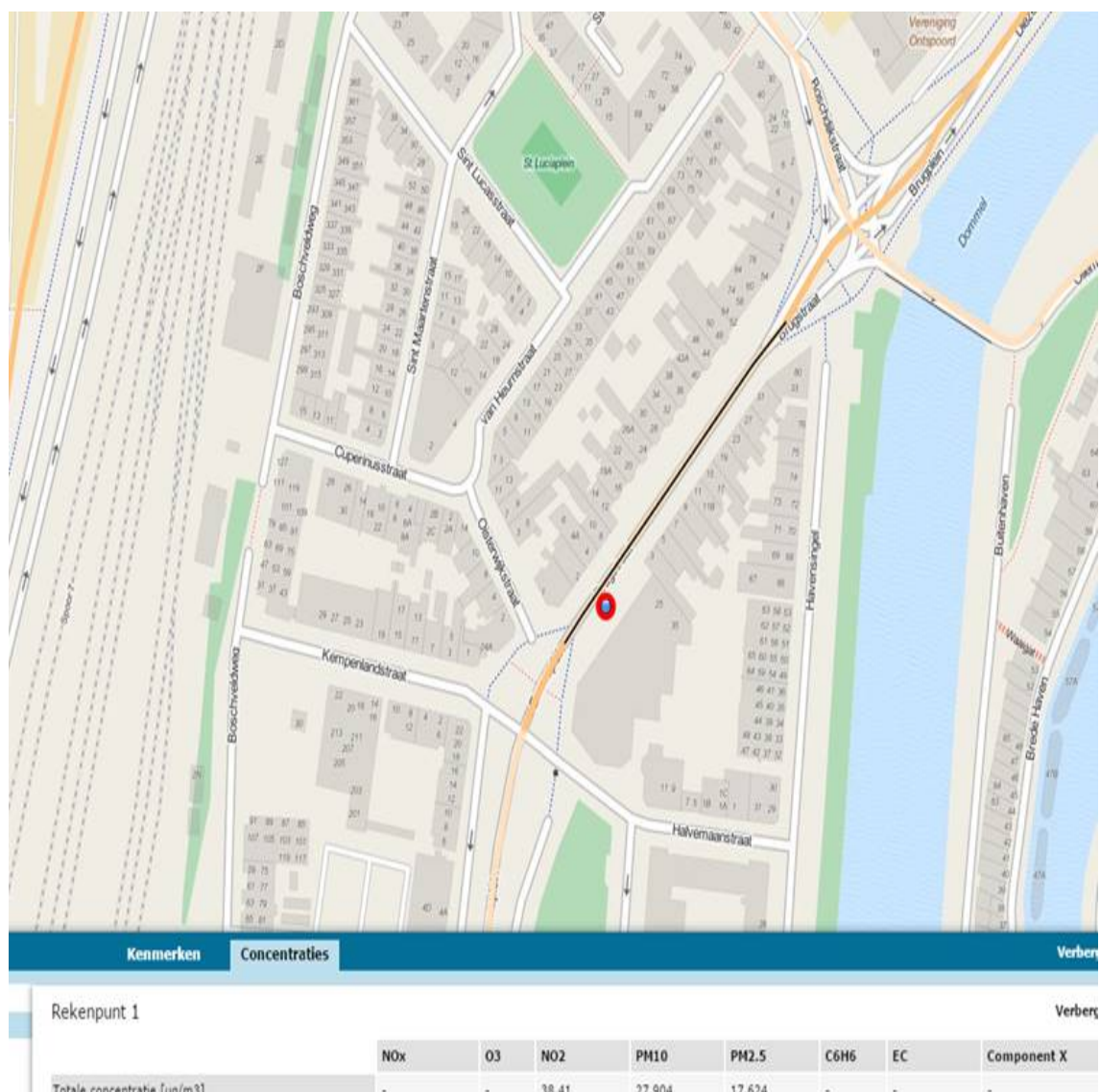
Soortenbescherming

Door de opbouw van het bestaande pand is dit ongeschikt als broed- of verblijfplaats voor beschermde soorten. Binnen het projectgebied zijn verder geen beschermde dier- of plantsoorten aanwezig omdat de gronden bebouwd of verhard zijn. Er worden dus ook geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Om die redenen is nader onderzoek naar dit aspect niet aan de orde en zodoende staat de Flora- en faunawet de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Vanzelfsprekend geldt wel de zorgplicht uit deze wet.

7.6. Luchtkwaliteit

Het aantal te realiseren woningen is minder dan 1.500 en derhalve valt de beoogde ontwikkeling onder het Besluit niet in betekenende mate, waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Het feit dat de toekomstige verkeersgeneratie lager is dan de huidige planologische verkeersgeneratie zorgt voor een vermindering van de uitstoot van stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Ook om die reden kan nader onderzoek achterwege blijven naar de bijdrage van het plan aan de kwaliteit van de lucht. De Wet milieubeheer staat de functiewijziging niet in de weg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse onderzocht, en is tevens onderzocht wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Hiervoor is gerekend met de NSL-rekentool. Hierbij is gebruik gemaakt van de invoergegevens uit de monitoringstool, aangevuld met de etmaalintensiteiten (intensiteiten in 2015 conform 2025 uitgaande van doorgetrokken Parallelweg) conform paragraaf 7.2. Om de luchtkwaliteit in 2015 te berekenen is gekeken naar het rekenpunt direct langs het Emmaplein. Zie figuur 7.1.



Figuur 7.1: rekenpunt (rood omcirkeld)

Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) direct langs het Emmaplein fors zijn, maar onder de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ liggen (respectievelijk 38,4 µg/m³ en 27,9 µg/m³). Vanwege deze forse belasting dienen maatregelen genomen te worden die er voor zorgen dat binnen aanvoer van schone(re) lucht plaatsvindt, door of op afstand schonere lucht te halen dan wel de lucht te zuiveren. In het gebouw zal daarom een “uitgebalanceerd” ventilatiesysteem moeten worden toegepast

7.7. Bedrijven en milieuhinder

Met behulp van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is onderzoek gedaan naar milieuhinder veroorzakende inrichtingen in de omgeving van het projectgebied, teneinde te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het projectgebied ligt in een gemengd gebied, waar naast woonfuncties ook enkele bedrijven voorkomen. Binnen de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving van het projectgebied (de zone tussen het spoor en de Dommel) zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend bedrijven toegestaan die direct naast woonfuncties toelaatbaar worden geacht. Deze bedrijven vormen dus geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling, aangezien er geen richtafstand uitgaat vanuit deze bedrijven.

Aan de overzijde van het spoor, ten noorden van de wijk Boschveld, ligt een bedrijventerrein. De afstand tot dit gebied bedraagt ca. 300 m. Op basis van het daar geldende bestemmingsplan zijn ook hier uitsluitend bedrijven toegestaan die direct naast woonfuncties toelaatbaar worden geacht. Vanuit deze bedrijven is evenmin sprake van een richtafstand.

Het aspect 'bedrijven en milieuhinder' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

7.8. Externe veiligheid

Ten westen op circa 160 meter afstand is het spoortraject Tilburg-Nijmegen gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Op dit moment is dit een behoorlijke stroom, die volgens het onlangs van kracht geworden zgn. Basisnet sterk zal worden verminderd. Met de voorgenomen herroutering van het goederenvervoer door het Rijk is het niet uitgesloten dat deze stroom weer fors toeneemt.

Op dit moment geldt er geen plaatsgebonden risicocontour, in de toekomst mogelijk wel tot een beperkte afstand (ordegrootte 10m), evenals een zgn Plasbrandaandachtsgebied tot 30 meter uit het spoor. Het invloed gebied in relatie tot de vervoerde stoffen reikt tot enkele kilometers. Echter de kans op een calamiteit in relatie tot het zogenaamde groepsrisico blijft naar zekere verwachting binnen de algemeen geldende zogenaamde oriënterende waarde (van 1).

Het project voorziet in een functiewijziging van een kantoorgebouw naar 55 appartementen. Omdat de personendichtheid van een kantoor groter is dan appartementen kan gesteld worden dat het aantal personen binnen het projectgebied in ieder geval niet toeneemt ten gevolge van de ontwikkeling. Wel wordt de verblijfsduur aanzienlijk verlengd. Het project heeft in die zin geen substantieel negatief effect op de hoogte van het groepsrisico.

Conform het BEVT dient bij een project binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen inzicht gegeven te worden in de zelfredzaamheid en de bluswatervoorziening in de directe omgeving van het project. In het kader hiervan wordt advies aan de brandweer/veiligheidsheidsregio gevraagd. Dit advies wordt vervolgens in de verdere procedure meegenomen.

7.9. Bodem

Het project voorziet in de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen. Omdat de functie wijzigt in een bodemgevoelige functie, is in principe bodemonderzoek noodzakelijk. In dit geval kan daar echter gemotiveerd van worden afgeweken. Zo betreft het een in pandige functiewijziging en vinden er geen bodemingrepen plaats. De gronden binnen het projectgebied zijn allen verhard en blijven dat ook (er worden geen tuinen aangelegd), waardoor het onwaarschijnlijk is dat toekomstige bewoners met de bodem in aanraking komen. Ten slotte zijn er geen aanwijzingen dat er in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het projectgebied. Met oog op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Het aspect 'bodem' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

7.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met bodemingrepen. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen dan ook niet worden verstoort.

Cultuurhistorie

Het bestaande pand is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het pand bezit ook geen cultuurhistorische waarden. Het betreft wel een markant pand dat een zichtlijn in het stedelijk weefsel accentueert. Dit blijft behouden.

De omgeving van het pand heeft een cultuurhistorisch waardevol karakter. Met de transformatie ontstaat een gebouw dat zich qua architectuur goed schikt in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.