

Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding Lidl Oude Molenstraat te Oss

Gemeente Oss

Definitief

ONTWERP-BESCHIKKING

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. **19 februari 2013**

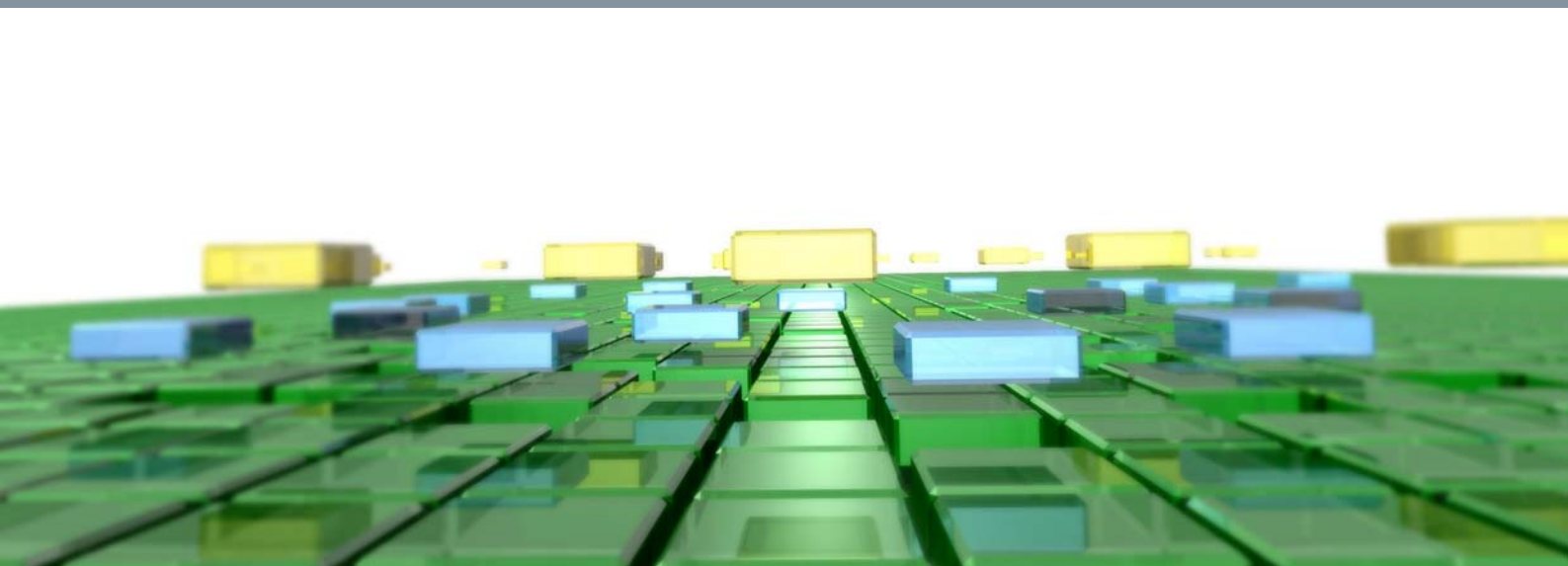
Namens dezen,

De directeur van de dienst Publiekszaken.

Voor deze,

Ing. J.L.A.M. Jacobs.

Teamleider van de afdeling Bouwen,
Wonen en Milieu.



Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding Lidl Oude Molenstraat te Oss

Gemeente Oss

Definitief

Rapportnummer: 211x06116.072180_1

Datum: 3 december 2012

Opdrachtgever: Lidl Nederland GmbH

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Jacobs.

Projectteam BRO: Pascal Hendriks

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: BRO Abstract (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. PLANOPZET	5
2.1 Situering plangebied	5
2.2 Planopzet	5
2.3 Bestemmingen	8
3. BELEIDSANALYSE	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. VERANTWOORDING	13
4.1 Flora en fauna	13
4.2 Archeologie	13
4.3 Waterparagraaf	14
4.4 Bodem	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering	17
4.6 Akoestiek (wegverkeer)	18
4.7 Verkeer	18
4.8 Luchtkwaliteit	20
4.9 Externe veiligheid	21
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2.1 Financieel economische haalbaarheid	23
5.2.2 Verhaal van kosten	23
6. CONCLUSIE	25

1. INLEIDING

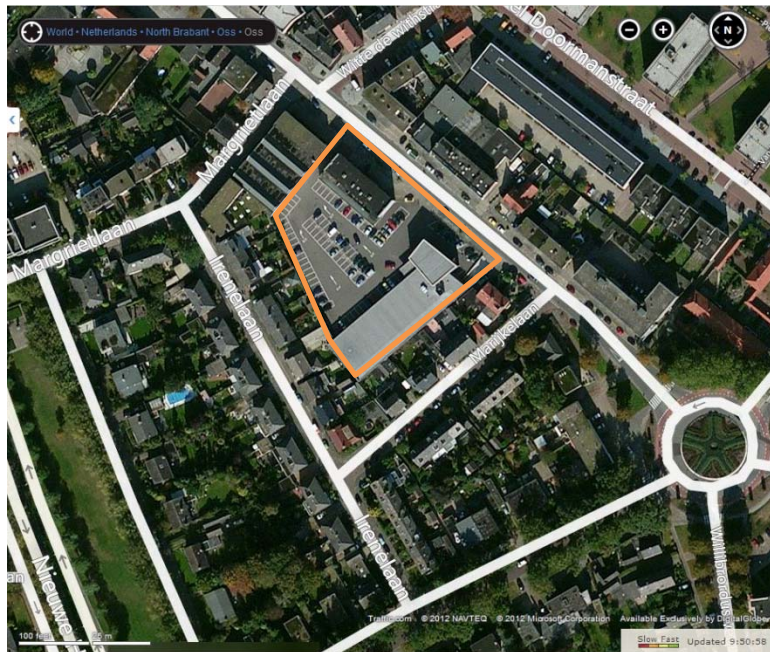
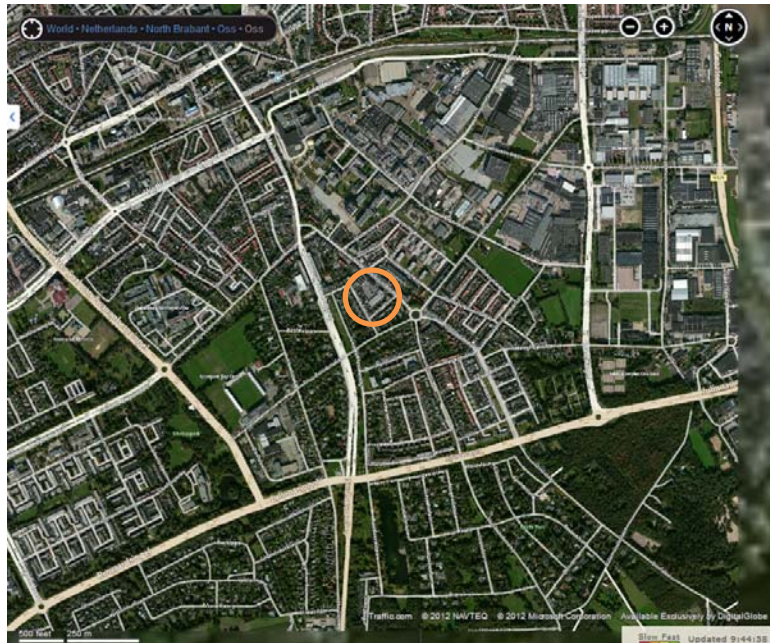
1.1 Aanleiding

Lidl Nederland GmbH heeft plannen om de bestaande Lidl-vestiging aan de Oude Molenstraat te Oss te verbouwen en uit te breiden met 390 m². Met deze uitbreiding is eveneens een herinrichting van het bijbehorende parkeerterrein gemoeid. In de nieuwe situatie beschikt het parkeerterrein over 105 parkeerplaatsen. Dit betreft een afname ten opzichte van het huidige aantal parkeerplaatsen. Bij de herinrichting worden eveneens hagen toegevoegd. Tot slot wordt een vrijstaande pinautomaat op het parkeerterrein toegevoegd.

In de huidige situatie hebben de gronden deels de bestemming 'Detailhandel', en 'Gemengd-1'. De realisatie van de uitbreiding vindt plaats binnen de bestemming 'Detailhandel', maar buiten het bouwvlak. De bouw van een pinautomaat vindt plaats binnen de bestemming 'Gemengd-1' eveneens buiten het bouwvlak.

De uitbreiding kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient een planologische procedure te doorlopen worden om de afwijking met het bestemmingsplanregime te onderbouwen. Het onderhavige plan dient juridisch-planologisch verankerd te worden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik van de gronden/bouwwerken in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering van dit initiatief.



Figuur 1: situering plangebied

Bron: Aerodata

2. PLANOPZET

2.1 Situering plangebied

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Oss Zuid aan de Oude Molenstraat. De Lidl, met parkeerterrein, ligt globaal ingeklemd tussen de volgende straten:

- Oude Molenstraat (oostzijde)
- Marijkelaan (zuidzijde)
- Irenelaan (westzijde)
- Margrietlaan (noordzijde)

Kenmerken plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik als supermarkt. In de bestaande bebouwing is een Lidl gevestigd. Het parkeerterrein is aan de noordzijde van deze supermarkt gelegen. Het terrein is ontsloten op de Oude Molenstraat. Het plangebied is volledig voorzien van verharde oppervlakken, bestaande uit bebouwing en parkeerterrein.

2.2 Planopzet

Toekomstige situatie

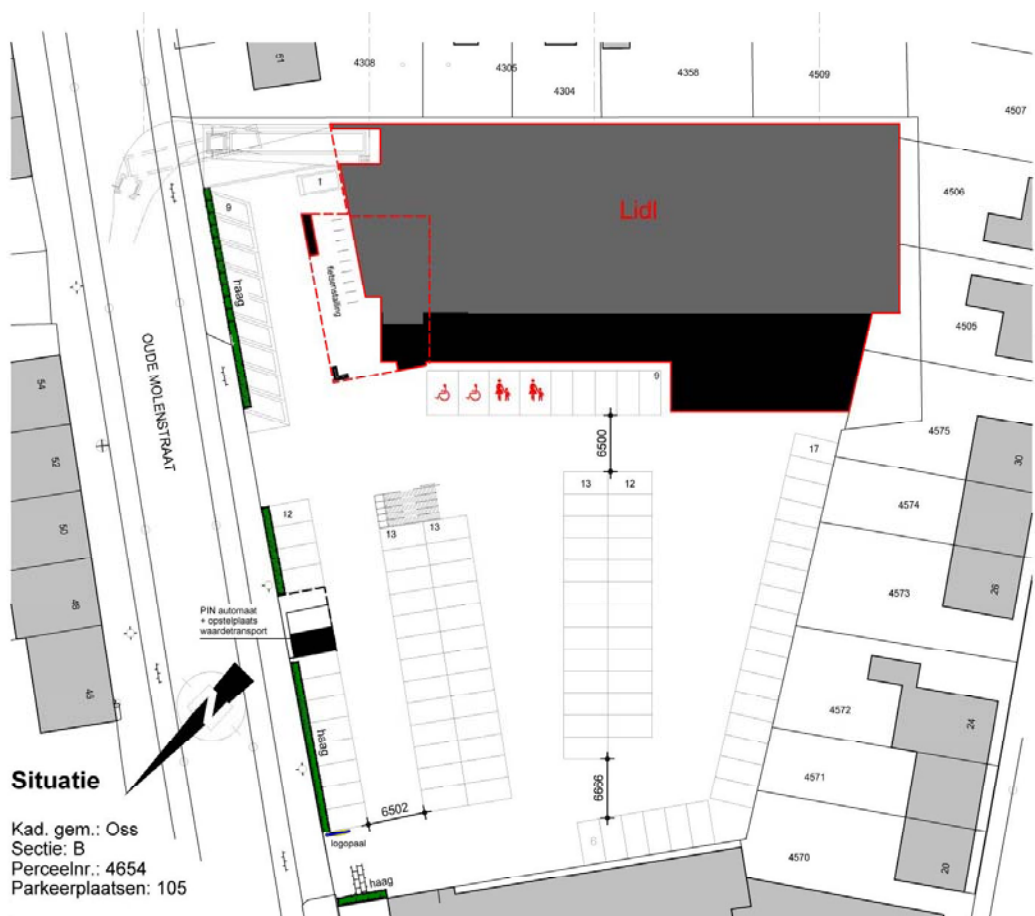
In de toekomstige situatie zal de bestaande Lidl vestiging worden verbouwd. Het bestaande bvo zal met 390 m² worden vermeerderd. De uitbreiding vindt plaats aan de noordzijde van het bestaande gebouw.

Op het perceel van Lidl wordt een pinautomaat gerealiseerd. Deze pinautomaat wordt, zichtbaar voor het verkeer, gerealiseerd aan de straatzijde. Deze pinautomaat neemt de ruimte in van drie parkeerplaatsen waaronder een opstelplaats voor waardentransport ten behoeve van de pinautomaat.

Naast de uitbreiding van het bvo is ook aandacht voor de uiterlijke vormgeving van de bebouwing. De bestaande bebouwing wordt verfraaid, zodat de Lidl vestiging een verbeterde uitstraling krijgt. Zo wordt gebruik gemaakt van glas, waardoor een open en 'naar buiten gekeerde uitstraling krijgt' wordt bewerkstelligd.

Als gevolg van de uitbreiding is tevens een herinrichting van het parkeerterrein voorzien. Daarbij wordt tevens een overdekte winkelwagenopvang gerealiseerd. Deze herinrichting is evenwel reeds mogelijk op basis van het vigerende bestem-

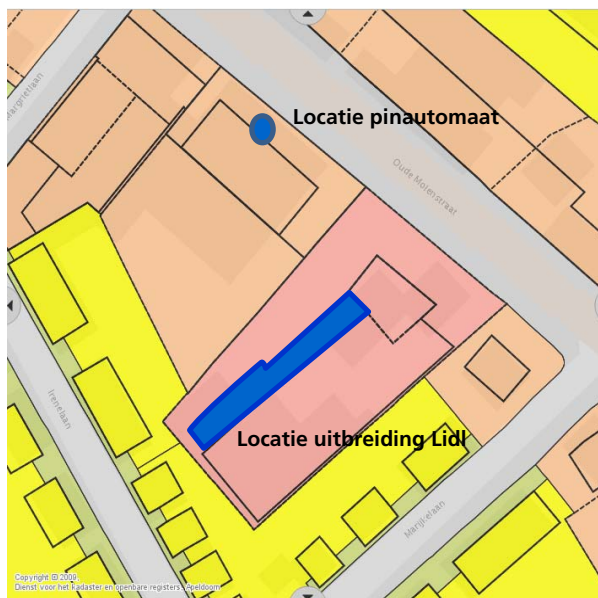
mingsplan, maar maakt wel integraal onderdeel uit van het project. Het parkeerterrein wordt heringericht met hagen.



Bovenaanzicht nieuwe situatie

Impressie nieuwe situatie





Impressie en locatie nieuwe pinautomaat

Uitsnede vigerend Bestemmingsplan Oss-Zuid (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Bestemmingen

De percelen bevinden zich in het bestemmingsplan 'Zuid – Oss' , welke op 2 maart 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. In dit bestemmingsplan ligt de bestaande Lidl vestiging binnen de bestemming 'Detailhandel', met een functieaanduiding 'supermarkt' en 'kantoor'. De bebouwing mag alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De uitbreiding van de Lidl vindt echter plaats buiten het bouwvlak (noordzijde). Derhalve is de uitbreiding niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van het (her in te richten) parkeerterrein geldt deels de bestemming 'Detailhandel' en deels de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen beide bestemmingen is het parkeerterrein reeds mogelijk, zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Ter plaatse van de pinautomaat geldt de bestemming 'Gemengd - 1'. De pinautomaat (bouwwerk) wordt eveneens gerealiseerd buiten het bouwvlak. Derhalve is het realiseren van de pinautomaat niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om de uitbreiding van de Lidl en de realisatie van de pinautomaat juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden om de afwijking van het bestemmingsplanregime te motiveren. Het onderhavige plan dient juridisch-planologisch verankerd te worden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en strijdig gebruik van de gronden/ bouwwerken in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid op het gebied van ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de in hierboven genoemde Nota Ruimte.

Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De vaststelling van de SVIR vindt naar verwachting plaats in het najaar van 2011.

Doorwerking rijksbeleid op planlocatie

Het onderhavige projectlocatie bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid betreffende het uitbreiden van een supermarkt alsmede het toevoegen van een pinautomaat wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is onder meer opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen.

De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;

10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

Fase 1:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Doorwerking provinciaal beleid op planlocatie

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'bestaand stedelijk gebied'. Hiervoor geldt dat de bestaande stedelijke functies en bestaande stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden in stedelijk gebied dienen te worden benut / versterkt. De onderhavige ontwikkeling vormt een versterking van een bestaande stedelijke functie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oss 2020¹

Het versterken van de positie van de stad Oss in de regio, een leefbaar buitengebied en meer kwaliteit en differentiatie bij de ruimtelijke inrichting, zijn de kernpunten van de ruimtelijke structuurvisie Oss.

De structuurvisie geeft de ambitie weer van de gemeente Oss op de langere termijn (tot 2020). Het biedt samenhang tussen de verschillende sectorale beleidsterreinen, en bevat een uitvoeringsagenda voor de toekomst. De structuurvisie is op een interactieve wijze tot stand gekomen, niet alleen door een brede consultatie van deskundigen en belanghebbenden, maar ook door stads- en dorpsgesprekken met de bevolking van Oss.

Ten aanzien van voorzieningen is de volgende opgave opgenomen in de structuurvisie. Op bepaalde punten is een versterking van de winkelvoorzieningen wenselijk. Met name op het gebied van winkels die een trekkersfunctie kunnen vervullen, is in het centrum van Oss versterking nodig. In sommige wijken (voornamelijk in de te herstructureren wijken) kan worden geconstateerd dat de dagelijkse voorzieningen steeds verder afkalven. Het aanbod dreigt te versnipperen, waardoor er vooral voor ouderen een probleem ontstaat.

Doorwerking planlocatie

Gezien de dreigende versnippering van de dagelijkse voorzieningen zijn sterkere detailhandelsvoorzieningen gewenst in Oss. Een uitbreiding van de Lidl op de huidige locatie draagt hieraan bij. Door de pinautomaat op een plek bij de supermarkt te positioneren blijft een functie voor de wijk op een logische plek behouden.

Visie op de detailhandelstructuur 2007-2015

Uitgangspunt van het detailhandelsbeleid is dat met de toekomstige winkelstructuur inwoners van de gemeente Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woningen. Daarom wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod dat meerdere wijken of buurten bedient, gelegen op strategische locaties binnen de bebouwde kom. De aanwezige marktruimte in de dagelijkse sector wordt met voorrang ingezet voor schaalvergroting en modernisering van het (supermarkt)aanbod in de aanwezige buurt en wijkcentra.

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 1 maart 2006

Doorwerking projectlocatie

De uitbreiding van de supermarkt, alsmede het toevoegen van een pinautomaat past binnen het detailhandelsbeleid. Door de vergroting van de supermarkt kan een modernisering van de supermarkt worden bewerkstelligd, waarmee sprake is van een versterkt aanbod voor buurt.

4. VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Op basis de Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten.

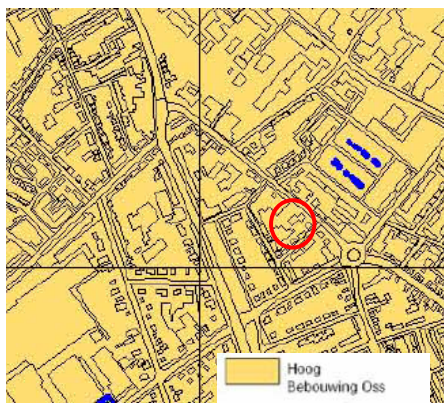
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing motiveert het realiseren van een uitbreiding van de bestaande Lidl supermarkt (buiten het bouwvlak) en het toevoegen van een pinautomaat aan de straatzijde (eveneens buiten het bouwvlak).

Ter plaatse van de uitbreiding en de pinautomaat is geen sprake van aanwezigheid van waardevolle flora en fauna. Tevens worden geen bomen gekapt of panden gesloopt waarin zich mogelijk beschermde soorten bevinden.

Het initiatief kan met het oog op het ontbreken van waardevolle flora en fauna derhalve onbelemmerd doorgang vinden.

4.2 Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De gemeente Oss heeft eigen archeologisch beleid ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid.



Op de Archeologische beleidsadvieskaart Oss behorende bij de "Archeologieverordening Oss 2010" en "Archeologiebeleid gemeente Oss" ligt de planlocatie in een gebied een hoge verwachtingswaarde. Daar waar de bodem nog niet verstoord is door bestaande bebouwing, staat behoud in huidige staat van eventuele resten voorop.

Bij projectgebieden groter dan 100 m² binnen een aaneengesloten, onverstoord gebied van 0,5 ha mogen bodemingrepen niet dieper

gaan dan 30 cm- maaiveld. Daarnaast moet een archeologisch onderzoek vroegtijdig inzicht geven in eventuele archeologische waarden in de bodem.

De herontwikkeling op de locatie aan de Oude Molenstraat vindt op een terrein plaats waar in de huidige situatie circa 0,5 hectare onverstoord gebied aanwezig is. Het terrein is onderdeel van de planmatige uitbreidingen van Oss, die aan het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw het gebied hebben ontwikkeld.

Conclusie

Het plan betreft een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De bestaande bebouwing wordt hierbij slechts marginaal uitgebreid. Ter plaatse van het plangebied (en de grondwerkzaamheden) is de grond reeds in grote mate geroerd. De kans op het aantreffen van een gaaf en ongeschonden bodemarchief is derhalve nihil. Er kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft archeologie onbelemmerd doorgang kan vinden.

4.3 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap Aa & Maas: uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit Ausgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm²). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastvrij bestemd’ wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Rekening houden met waterschapsbelangen, zoals de aanwezigheid van watergangen en/of waterkeringen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van Oss. Het plangebied is kenmerkend voor stedelijk gebied en bestaat nagenoeg volledig uit verharde oppervlakken. Ook de directe omgeving van het plangebied is in zeer hoge mate ‘versteend’.

² Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Toename verhard oppervlak / Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

Zowel het waterschap als de gemeente voeren het beleid dat ruimtelijke ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te geschieden. Het plan voorziet in een toename van dakoppervlak op plaatsen waar thans sprake is van verhard oppervlak. Per saldo is met dit plan geen toename van verharde oppervlakken gemoeid.

In waterhuishoudkundig opzicht verandert de situatie ter plaatse niet. Na realisatie van het plan kan hemelwater op eenzelfde wijze worden afgevoerd naar de rioleering. Ten aanzien van de vuilwaterafvoer verandert door de ontwikkeling eveneens niets.

Voor het plan geldt geen watervergunningsplicht.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek.

Conclusie bodem

In 2006 heeft bij de aankoop van de gronden door Lidl Nederland GmbH reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit deze rapportage is naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de toekomstige functie(s). Sinds 2006 is het gebruik niet gewijzigd, waardoor mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de Lidl, alsmede het toevoegen van een vrijstaande pinautomaat.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Bij bedrijven en milieuzonering wordt onderscheid gemaakt naar twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De planlocatie is een duidelijk voorbeeld van een gemengd gebied, alwaar wonen en voorzieningen elkaar afwisselen.

Wat betekent dit voor het plangebied?

Het plan voorziet in een kleine uitbreiding van een bestaande supermarkt en pinautomaat. De supermarkt is een bedrijfsmatige functie die op basis van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten valt in bedrijfscategorie 1. De richtafstand tot woningen in gemengd gebied bedraagt 0 meter. Hieraan wordt in zowel de huidige als de nieuwe situatie voldaan. Voor een vrijstaande pinautomaat geldt geen richtafstand. Er is dus na uitbreiding van de supermarkt en het toevoegen van de pinautomaat sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens worden andere bedrijfsmatige functies niet in hun activiteiten beperkt.

Op basis van het bestemmingsplan "Oss-zuid" is de locatie gelegen binnen een 'gebiedsaanduiding geluidzone-industrie'. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld "bestemmingsplan artikel 10 Geluidzone industrielawaai MoLaDa – Oss-2009". Het realiseren van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder binnen de op de plankaart opgenomen 'geluidzone - industrie', maar buiten de grens van het gezoneerd industrieterrein is niet toegestaan, zonder dat is aangetoond dat kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde. Een supermarkt is geen geluidsgevoelig gebouw. Nader onderzoek is niet nodig. Het plan kan derhalve zonder belemmeringen doorgang vinden.

4.6 Akoestiek (wegverkeer)

Regels ten behoeve van het aspect geluid zijn verankerd in de Wet geluidhinder (WGH). Indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het plan voorziet in de uitbreiding een niet-geluidsgevoelige functie. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daardoor niet nodig.

4.7 Verkeer

Verkeer

Het ontwikkelen van het onderhavige plan aan de heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie.

De omgeving van het plangebied is reeds ingericht op vele verkeersbewegingen, gezien het feit dat reeds sprake is van een bestaande detailhandelsbestemming. De bestaande supermarkt wordt uitgebreid met 390 m² Bvo. Voor de uitbreiding is de verkeersaantrekkende werking uitgerekend op basis van de navolgende uitgangspunten:

Uitgangspunten

- De stedelijkheidsgraad van de gemeente Oss is 'stedelijk', (bron: CBS statline.cbs.nl), de kern Oss heeft 57.556 inwoners (bron: www.oss.nl, per 01-01-2012) en heeft de stedelijkheidsgraad 'stedelijk';
- Het plangebied ligt in 'schil centrum';
- Type supermarkt 'discountsupermarkt (overig)';
- Oppervlakte uitbreiding supermarkt 390 m² bvo;
- Verkeersgeneratie volgens CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008, en bijbehorende online rekentool (www.crow.nl/ verkeersgeneratie);
- Parkeerbehoefte volgens Beleidskader parkeren (Gemeente Oss) en CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering (3^e druk september).

Op basis van deze uitgangspunten resulteert de volgende verkeersgeneratie voor de uitbreiding van de Lidl:

Verkeersgeneratie supermarkt

Oppervlakte	390 m ² bvo
Resultaten www.crow.nl/verkeersgeneratie	
Verkeersgeneratie weekdag	339
Verkeersgeneratie werkdag	358
Verkeersgeneratie zaterdag	422
Gemiddeld aantal bevoorradingen per dag (grote vrachtwagens)	3
Aantal motorvoertuigbewegingen per bevoorrading	2
Percentage vrachtverkeer gemiddelde weekdag	$(3 \cdot 2) / 339 = 1,77\%$

Als gevolg van de uitbreiding van de Lidl geldt een toename in het aantal verkeersbewegingen van 339 op een normale weekdag, 358 op een normale werkdag en 422 op een normale zaterdag. Een straat als de Oude Molenstraat kan een dergelijk toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig opvangen. Dit geldt zeker gezien de ligging nabij een grote ontsluitingsweg (Molenstraat / Hescheweg).

Voor die nieuwe pinautomaat geldt dat deze complementair is aan de (detailhandels)voorzieningen in de directe omgeving. Er wordt derhalve uitgegaan van geen (extra) verkeersaantrekkende werking van de pinautomaat. Deze wordt immers in hoofdzaak gebruikt door bezoekers van de detailhandelsvoorzieningen ter plaatse. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Parkeren

Bij een uitbreiding van een supermarkt geldt dat de parkeervraag toeneemt. In Het Parkeerbeleidsplan gemeente Oss (2005) zijn onder andere parkeernormen opgenomen voor verschillende voorzieningen. Voor supermarkten (stad- en wijkverzorgende winkels) geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, voor zover deze supermarkt is gelegen in 'schil centrum'. Voor een uitbreiding van 390 m² bvo geldt derhalve dat 10 extra parkeerplaatsen nodig zijn om aan de toenevende parkeervraag te voldoen. In concrete betekent dit 10 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Echter is in de huidige situatie sprake van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. Na de herinrichting is echter, ondanks het lagere aantal parkeerplaatsen, nog steeds sprake van voldoende parkeerplaatsen. Het geheel voldoet nog steeds aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.8 Luchtkwaliteit

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Ten behoeve van een aantal ontwikkelingen is een lijst samengesteld met ontwikkelingen die altijd NIBM zijn. Voor deze ontwikkelingen is een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk. De uitbreiding van een detailhandelsvoorziening behoort niet tot deze lijst.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

In de onderstaande tabel bevindt zich de uitkomst van de NIBM- tool. Hierbij is uitgegaan van de berekende verkeersgeneratie in de paragraaf ' Verkeer' (paragraaf 4.7).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	339
	Aandeel vrachtverkeer	2,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. 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. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

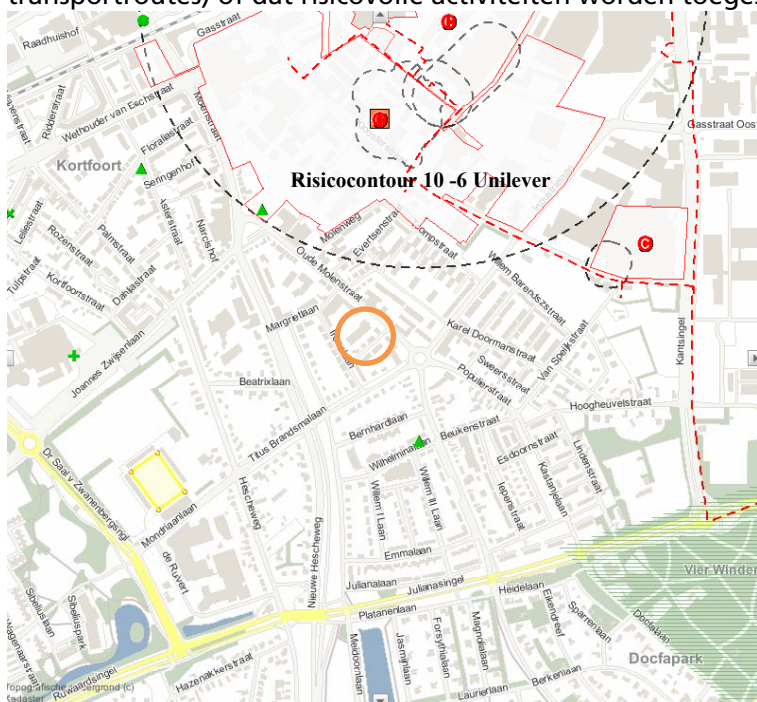
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Figuur: uitsnede risicokaart Noord-Brabant

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicobron, zoals aangegeven in bovenstaande uitsnede van de Brabantse Risicokaart.

Wat betekent dit voor het projectgebied?

In het plangebied en directe omgeving zijn risicobronnen of risicoveroorzakende inrichtingen aanwezig die (mogelijk) een belemmering kunnen vormen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. De risicocontour rondom de binnenopslag van Unilever Nederland Food Factories B.V. Sourcing Unit te Oss overlapt het plangebied niet. Bovendien is de ontwikkeling een uitbreiding van een niet (beperkt) kwetsbaar object. Het plan kan op het gebied van externe veiligheid derhalve onbelemmerd doorgang vinden.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een (afwijking van het) bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de kosten die gemaakt worden. De gemeente is verplicht een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze ruimtelijke onderbouwing op te nemen.

Wanneer de kosten en de voor onderhavig ontwikkeling gereserveerde begroting naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in deze afwijking van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één partij, de ontwikkelaar. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkeling te kunnen realiseren. Eventuele planschadeclaims zijn volledig voor rekening van de ontwikkelende partij.

5.2.2 Verhaal van kosten

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het betreft geen bouwplan in de zin van de Wro.

6. CONCLUSIE

De Lidl supermarkt aan de Oude-Molenstraat te Oss is voornemens uit te breiden met 390 m² en tevens een pinautomaat te realiseren op het parkeerterrein.

Deze rapportage is de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik van de gronden/ bouwwerken. Uit onderhavige rapportage blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met het vigerend ruimtelijk beleid en niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied en milieuhygiënische aspecten.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

