

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

‘Raadhuislaan 11-13, Oss’

14 FEBRUARI 2019

STATUS: VASTSTELLING

The logo for Red B Architects Urbanists is located in the bottom right corner. It consists of a solid red square. Inside the square, the word "RED" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters. Below "RED", the words "ARCHITECTS" and "URBANISTS" are stacked vertically in a smaller, white, sans-serif font. To the right of this text, a large, white, bold, sans-serif capital letter "B" is positioned, partially overlapping the text and the red square.

RED
ARCHITECTS
URBANISTS **B**

Gemeente Oss

Ruimtelijke onderbouwing

‘Raadhuislaan 11-13, Oss’

Gegevens opdrachtgever

Naam : Bouwbedrijf Wagemakers BV
Adres : Galliërsweg 21,
Postcode : 5349 AT Oss
Plaats : Oss

Gegevens adviesbureau

Naam : Rose en de Bie
Contactpersoon : Esther de Bie
Adres : Torenstraat 34
Postcode : 5473 EL
Plaats : Heeswijk-Dinther
Telefoon : 0413 291 218
E-Mail : esther@roseendebie.nl
Internet : www.roseendebie.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.2	Stedenbouw	8
2.3	Verkeer en parkeren.....	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Milieu hygiënische aspecten.....	18
4.1	Algemeen.....	18
4.2	Akoestiek	18
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.5	Bodem	22
4.6	Externe Veiligheid.....	25
4.7	Natuur.....	27
4.8	Kabels en leidingen.....	28
4.9	Luchtkwaliteit	28
4.10	Water.....	30
4.11	Straling.....	30
4.12	Volksgezondheid	31
4.13	M.e.r.....	31
5.	Haalbaarheid	33
5.1	Economische haalbaarheid	33
5.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	33
5.3	Conclusie	33
6.	Bijlagen.....	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter onderbouwing van de activiteit handelen in strijd met R.O. (ruimtelijke ordening) ter plaatse van Raadhuislaan 11-13 te Oss. Hier is momenteel sprake van een gebouw met de functie 'Kantoor' dat de initiatiefnemer tevens eigenaar (Bouwbedrijf Wagemakers B.V.) graag in wil zetten ten behoeve van de functie 'Wonen'.

De initiatiefnemer verzoekt de gemeente Oss om ter plaatse van de locatie Raadhuislaan 11-13 te Oss bovenop de vigerende bestemming 'Kantoor' de functie 'Wonen' toe te staan. Hierover is met de gemeente Oss vooroverleg gevoerd. De gemeente is onder voorwaarden in principe positief. Niet het gehele pand mag ingezet worden voor 'Wonen', maar slechts de verdiepingen. Op de begane grond dienen functies als kantoor, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en sport/ fitness te zijn voorgestaan en er dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Gekozen is voor de zogenaamde projectomgevingsvergunning zoals geregeld in de Wabo via artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 (buitenplanse afwijking bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing) dat afwijking van artikel 2.1 lid 1 onder c mogelijk maakt (verbod om gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken). Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is. De overschrijding van de bouwgrenzen door de balkons aan de voorzijde worden mogelijk gemaakt door artikel 25.1.2. van het bestemmingsplan 'Centrum – Oss – 2013'. Het plan overschrijdt de bouwgrenzen aan de voor- en achtergevel in verband met de isolatie dit maken we mogelijk op grond van artikel 25.1.1. onder d van het huidige bestemmingsplan. De ondergeschikte bouwdelen van het gebouw zoals pilasters, en de nieuw te maken koekoeks aan de voorzijde en de inrit vallen buiten het bouwblok.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen aan Raadhuislaan 11-13, dit is middenin de stad Oss.

De ligging en begrenzing van het projectgebied zijn globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto's.

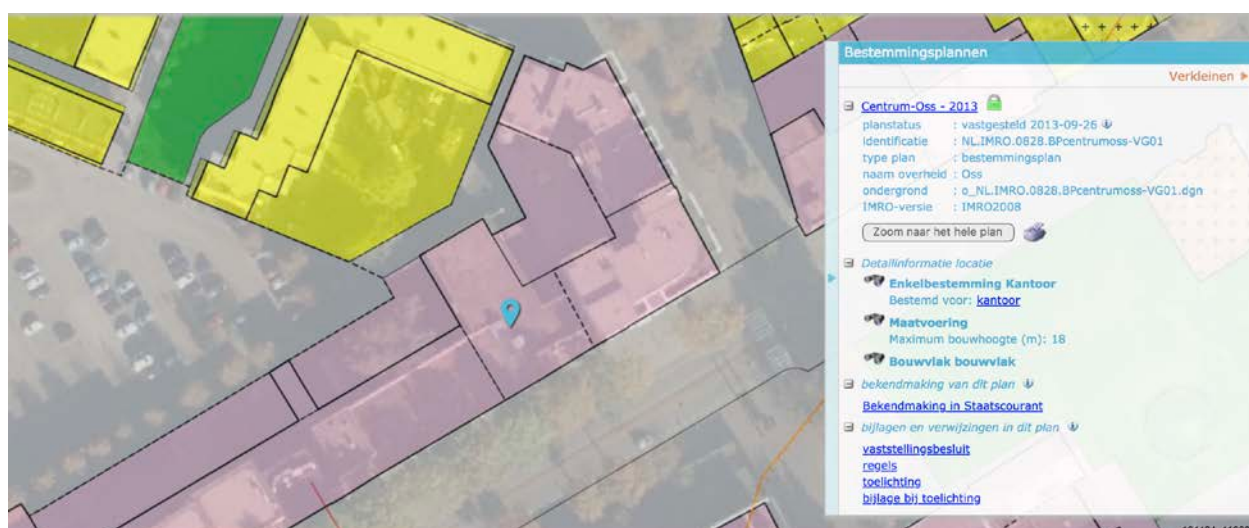




1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Raadhuislaan 11-13 te Oss vigeert het bestemmingsplan 'Centrum-Oss – 2013' vastgesteld op 26 september 2013 door de gemeenteraad van Oss. De vigerende enkelbestemming is 'Kantoor'. Sprake is van een bouwvlak waarin op een gedeelte tot 16 meter en een ander gedeelte tot 18 meter mag worden gebouwd.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Raadhuisplein 11-13 te Oss zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



‘Wonen’ en andere functies dan ‘Kantoor’ is niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen voor dit het initiatief relevante afwijkings- of wijzigingsregels. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

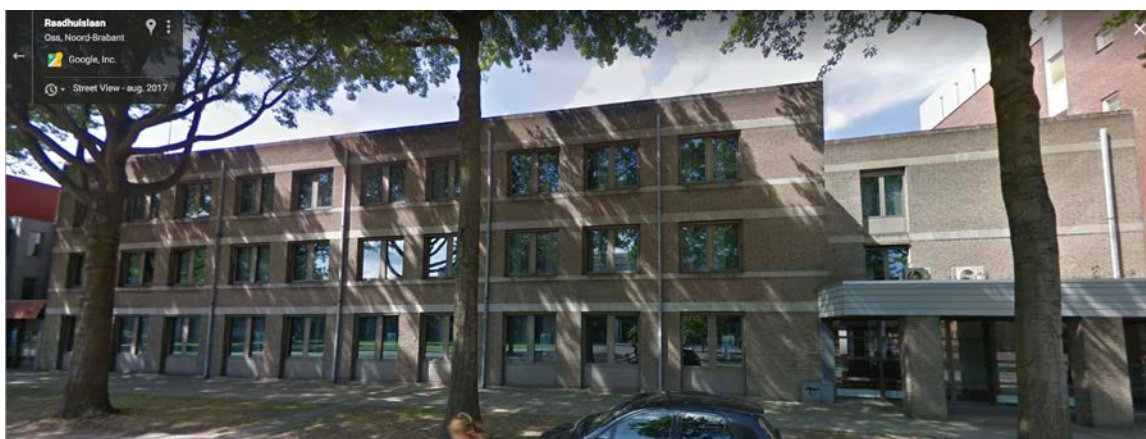
1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan en geeft een conclusie. Hoofdstuk 6 bevat de bijlagen.

2 Planbeschrijving

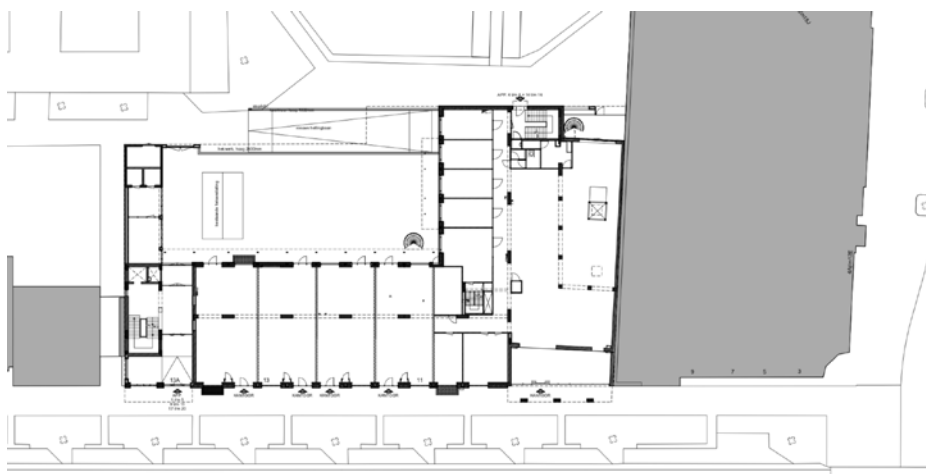
2.1 Bestaande situatie

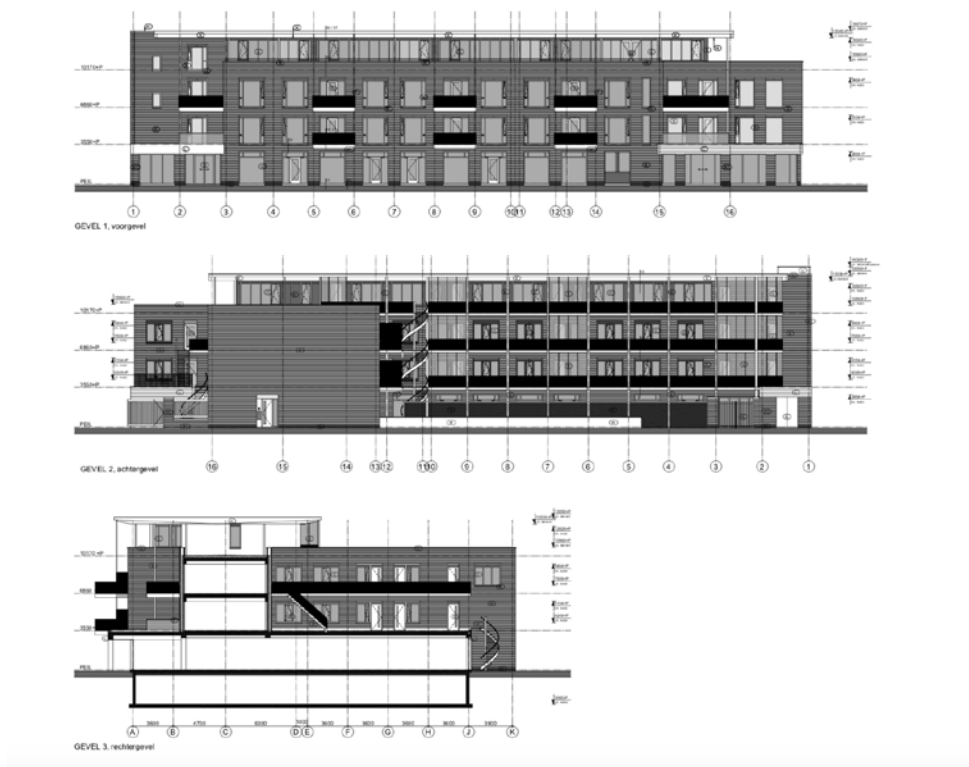
Het initiatief betreft een herontwikkelingslocatie. Het huidige pand aan Raadhuislaan 11 – 13 te Oss betreft een kantoorpand van 3 verdiepingen hoog en kent een hoogte van ongeveer 10 meter. Het kantoorpand is niet meer als zodanig in gebruik en staat dan ook leeg.



2.2 Toekomstige situatie

Het is de bedoeling aan het kantoorpand aan Raadhuislaan 11 – 13 te Oss een ‘teruggelegen’ verdieping toe te voegen en deze samen met de overige verdiepingen te verbouwen tot appartementen. De begane grond wordt daarbij verbouwd ten behoeve van diverse functies zoals kantoren, dienstverlening, voor maatschappelijke doeleinden en sport/ fitness. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 20 appartementen op de verdiepingen en diverse compartimenten voor de benoemde functies op de begane grond. In de kelder worden bergingen en 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hieronder zijn enkele afbeeldingen (situatie incl. invulling begane grond + gevels) opgenomen die illustreren hoe de toekomstige situatie eruit komt te zien.





2.2 Stedenbouw

Voor onderhavige locatie heeft de gemeente – bovenop/ passend in de visies ‘Oss Avenue’ en ‘Centrumring’ - enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven waarmee bij de invulling en de transformatie van het pand rekening is gehouden. Deze randvoorwaarden zijn de volgende:

- levendigheid bewerkstelligen door hierbij passende functies in de plint te huisvesten en entrees aan de Raadhuislaan te situeren;
- in de rooilijn van de straat bouwen;
- zorgen voor wandvorming aan de Raadhuislaan door verhoging van het pand toe te passen;
- aansluiten bij De Koers Stadshart Oss;
- als architectuur Bossche school re-invented toepassen;
- behoud bestaande pand, toepassen nieuwe gevel voorzijde die past in de beeldtaal van de Raadhuislaan.

Onderhavige ontwikkeling is passend in het beleid ‘Oss Avenue’ en ‘Centrumring’ en houdt rekening met de gestelde randvoorwaarden. Ook is de ontwikkeling passend in De Koers.

In de Koers staat dat voor de Raadhuislaan een eigen visie is opgesteld en dat de nadruk sterker komt te liggen op de woonfunctie. Onderhavige ontwikkeling geeft daaraan - in combinatie met een levendige plint, zoals o.a. beschreven in ‘Oss Avenue’ en als randvoorwaarde is meegegeven - gevolg.

2.3 Verkeer en parkeren

Het beoogde initiatief is qua verkeersbewegingen vergelijkbaar met (naar verwachting zelfs minder dan) het bestaande gebruik (kantoor). De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

De gemeente Oss heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota 'Parkeernormen 2017' vastgesteld door het college van B&W op 13 december 2016. De nota dient als toetsingskader voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. In deze nota is voor verschillende functies in verschillende type gebieden aangegeven welke parkeernorm gehanteerd moet worden.

Op onderhavige locatie gaat het om de realisatie van 20 appartementen: 4 onder de 60 m², 4 tussen de 60 en 120 m² en 12 boven de 120 m². Verder komt er 400 m² dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport/ fitness en 800 m² 'blijvende' kantoorruimte. De locatie is gelegen in de schil rondom het centrum. Hiervoor gelden op basis van de nota 'Parkeernormen 2017' de volgende normen:

- appartementen:
 - o 1,3 pp's in geval van woningen kleiner dan 60 m² (5,2 pp's);
 - o 1,5 pp's in geval van woningen tussen de 60 en 120 m² (6 pp's);
 - o 1,6 pp's in geval van woningen boven de 120 m² (19,2 pp's)
- dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sport/ fitness: 1,9 – 3,4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (7,6 – 13,6 pp's totaal);
- kantoorruimte: 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (12,8 pp's totaal).

In totaal betekent dit in de nieuwe situatie in het slechtste geval sprake moet zijn van 56,8, afgerond 57 parkeerplaatsen. Opgesplitst in parkeren voor bezoekers en bewoners/ personeel betekent dit een verdeling van 19 parkeerplaatsen voor bezoekers en 38 parkeerplaatsen voor bewoners/ personeel.

In de vigerende situatie is sprake van 4.812 m² BVO kantoorruimte. Dat betekent een parkeerbehoefte van 77 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte die bij het toekomstige plan behoort overschrijdt de vigerende parkeerbehoefte niet. Het is echter wel zo dat de parkeerbehoefte op andere tijdstippen plaatsvindt. Zo zal overdag minder dan in de vigerende situatie geparkeerd worden en 's avonds en in het weekend juist meer. Dat komt doordat een kantoorfunctie andere aanwezigheidspercentage kent dan een woonfunctie. Dat betekent dat als de 15 parkeerplaatsen in de parkeerkelder worden meegenomen de parkeerdruk op een werkdag met ongeveer 30 parkeerplaatsen afneemt. Op een werk- en zaterdagavond neemt de parkeerdruk met ca. 25 parkeerplaatsen toe. Aangezien de parkeerbehoefte per saldo min of meer neutraal is en uit de periodieke parkeermetingen van de gemeente Oss blijkt dat er op het moment dat de parkeerdruk toeneemt ruimte in de openbare ruimte rondom het complex bestaat is het acceptabel dat zonder aanvullende maatregelen ingestemd wordt met voorliggende parkeersituatie. Die situatie bestaat uit

15 parkeerplaatsen op eigen terrein (parkeerkelder) en het overige benodigde parkeren in de openbare ruimte. Daarbij geldt dat de 15 parkeerplaatsen in de kelder worden toegewezen aan de bewoners van appartementen bestaande uit meer dan 200 m² en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 120 m² voor zover het aantal parkeerplaatsen reikt. Het is niet de bedoeling meer dan één parkeerplaats per appartement toe te wijzen. Voor de bewoners van de appartementen die geen parkeerplaats in de kelder hebben geldt dat zij een parkeervergunning kunnen aanvragen (1 per adres). Voor personeel geldt dat voor 1 van de 4 fte een parkeervergunning kan worden aangevraagd.

Ook dient rekening gehouden te worden met fietsparkeren. In de openbare ruimte zijn fietsenrekken aanwezig waarin fietsen van bezoekers geparkeerd kunnen worden. In de kelder is sprake van bergingen waar de fietsen van werknemers en bewoners geparkeerd kunnen worden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro/ Rarro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Ten aanzien van het projectgebied geldt dat de ontwikkeling geen specifieke betrekking heeft op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. Verder is het projectgebied niet gelegen in een specifiek gebied waarvoor nationale belangen zoals geformuleerd in de SVIR gelden.

De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het SVIR, Barro en Rarro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt o.b.v. jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor bedrijfsruimte geldt een ondergrens van 500 m². In onderhavige situatie waarbij twintig nieuwe woningen en 400 m² commerciële ruimte worden ontwikkeld is in geval van de woningen daarom sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. In dergelijke situaties dient de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling echter wel aangetoond te worden. Omdat Oss is gelegen in de provincie Noord-Brabant waar op regionaal en provinciaal niveau de woningbouwbehoefte periodiek in kaart wordt gebracht en daarover afspraken worden gemaakt kan op basis van die cijfers de behoefte aan onderhavige ontwikkeling aangetoond worden. Daar onderhavige ontwikkeling aansluit bij de onderzochte behoefte en passend is in de regionale/ provinciale gemaakte afspraken kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor meer specifieke informatie over de behoefte aan onderhavige ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 Wonen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het 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 biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte in juli 2017 voor het laatst gewijzigd/ geactualiseerd. Een en ander is verwerkt in een geconsolideerde versie (1-1-2018) welke voor deze toelichting is gebruikt. De Verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het mogelijk maken van woningen in de vorm van 20 appartementen en 400 m² commerciële ruimte in een bestaand kantoorpand, gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

In de Verordening ruimte staat opgenomen dat bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) voldoet hieraan. Omdat het hier gaat over het planologisch mogelijk maken van woningen is verder het volgende nog van toepassing.

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
- b) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a) wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b) is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het beleidsmatige uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss – Berghem ligt. Onderhavige locatie is gelegen in het centrum van Oss. Het provinciale beleid is hier in lijn met het gemeentelijke. Ook in de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is Oss aangeduid als onderdeel van het stedelijk concentratiegebied. Anders dan in de dorpen rondom Oss (m.u.v. Berghem) geldt voor Oss niet de beperking van het 'bouwen met migratiesaldo nul'. Voor het bepalen van de omvang van de behoefte aan nieuwe woningen is de meest recente bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant uitgangspunt. Deze prognose bepaalt het beoordelingskader voor de verantwoording die in artikel 4.3 van de Verordening ruimte wordt geëist voor woningbouwplannen. Met dit ruimtelijk besluit worden 20 woningen mogelijk gemaakt. Strikt genomen wordt er dus inderdaad nieuwe harde plancapaciteit gegenereerd. Die nieuwe capaciteit is echter verwaarloosbaar. Zeker wanneer deze woningen afgezet worden tegen de volledige woningbouwopgave voor Oss. Het toevoegen van deze 20 woningen zal geen versturende werking op die opgave hebben. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan ook past binnen de vereisten van artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

Daarnaast dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Medegedeeld kan worden dat het plan bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Geen nieuw 'rood' wordt toegevoegd en leegstand wordt voorkomen. Het pand is reeds bestaand, maar in gebruik voor een andere functie. Woningen zijn passend in de omgeving ter plaatse. Het gemengde gebied waarom het hier gaat, bevat reeds een mix van woningen, kantoren en bedrijven. Door het mogelijk maken van 'wonen' in het pand neemt de sociale controle en veiligheid toe. Daarnaast wordt door deze verandering, verpaupering van de locatie en haar omgeving tegengegaan (geen leegstand). Bestaand ruimtebeslag blijft ingevuld. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Aan de mogelijk te maken woningen is behoefte. Nadat e.e.a. planologisch mogelijk is gemaakt zullen de woning direct ontwikkeld en daarna bewoond gaan worden.

3.3.2 Volkshuisvesting

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- Complete woongemeente: aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Comfortabele woningvoorraad: een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners: aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. (

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor het buitengebied is geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) verstening van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger)woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de visie die de gemeente voor volkshuisvesting voor ogen heeft. Inbreiding boven uitbreiding, naar behoefte, in de stad Oss.

3.3.3 Wonen

Het woonprogramma is beoordeeld door Portefeuillemanagement Wonen (PFM). In het huidige woningbouwprogramma (PFM 2016) zijn behoefte en capaciteit aan appartementen in het stedelijk gebied Oss-Berghem redelijk in evenwicht. Binnen dit programma zijn voor de Raadhuyslaan 11-13 ook al 12 appartementen (dure koop) opgenomen vanuit het eerdere planvoorstel. Binnen het stedelijk gebied is er nog aanvulling nodig van mogelijkheden voor grondgebonden woningen. De locatie aan de Raadhuyslaan 11-13 leent zich daar echter niet voor. Het is een hoogstedelijke locatie aan een prominente weg waarbij uitgangspunt is het bestaande vastgoed van kantoren te herontwikkelen.

Momenteel wordt het PFM geactualiseerd, waarbij de jongste provinciale prognose (2017) wordt verwerkt. De verwachting is een iets hogere opgave aan woningen, met een versterkte nadruk op woningen voor ouderen in verband met de vergrijzing van de bevolking en de sterke toename van kleine huishoudens. Dit betekent dat in kwantitatieve zin er voldoende ruimte is in het woningbouwprogramma voor de periode tot 2025 voor 20 appartementen aan de Raadhuyslaan 11.

In kwalitatieve zin lijkt er wel enige spanning. In de bestaande plancapaciteiten is het aanbod van appartementen in de dure en middeldure koop relatief groot, groter dan volgens de theoretische behoefte-modellen.

Echter, de daadwerkelijke realisering van juist deze duurdere appartementen blijft achter. Voor een deel zullen deze plannen in tijd worden gefaseerd, mogelijk voorbij 2025. Daarnaast is het grootste deel van de dure appartementen in de plannen van de Raadhuislaan al opgenomen in de capaciteiten, het theoretische overschot wordt dus nauwelijks vergroot. Belangrijker is dat de markt voor dure koop-appartementen kritisch is ten aanzien van een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De situering aan de Raadhuislaan is daarbij een passende omgeving. En een goede tegenhanger voor andere woonontwikkelingen in de omgeving.

Daarnaast past de herontwikkeling van de Raadhuislaan 11-13 in de opgave voor transformatie van lege kantoorpanden. Vanuit pfm-optiek geeft dit ook een hoge prioriteit aan de plannen voor appartementen.

4 Milieu hygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een ruimtelijke onderbouwing aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (geldt ook voor ruimtelijke onderbouwing), indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Consequenties

Ter plaatse van Raadhuislaan 11-13 te Oss wordt 'wonen' mogelijk gemaakt in een pand dat voorheen niet als een geluidsgevoelige object werd aangemerkt. Omdat het nu een geluidsgevoelig object wordt en is gelegen in de invloedssfeer van diverse geluidsbronnen, nl.:

- spoorlawaaï ten gevolge van het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen;
 - industrielawaai ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein MoLaDa;
 - wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Raadhuislaan, Molenstraat en het Heschepad;
- is door Ingenieursbureau Ulehake een onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van deze bronnen op de gevels van het pand uitgevoerd. Het uitgevoerde geluidsonderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

Uit het onderzoek blijkt dat: "het spoorlawaaï en het industrielawaai van de verschillende bedrijven in de omgeving van het plan geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Verder blijkt dat voor wegverkeerslawaaï een hogere waarde aangevraagd dient te worden. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk of niet doelmatig. Door middel van een berekening van de geluidwering van de gevel kan worden aangetoond dat met maatregelen bij het 'ontvangend' object (geluidisolierende

voorzieningen) kan worden voldaan aan de gestelde eisen. Er wordt voldaan aan de ontheffingsvoorwaarden van de gemeentelijke geluidnota, enkel aan de voorkeur om voor alle woningen een geluidluwe buitenruimte te creëren kan vanwege de bestaande gebouwstructuur geen invulling worden gegeven.”

Aanvullend op dit onderzoek is ten aanzien van industrielawaai door ingenieursbureau Ulehake nog een notitie opgesteld (zie bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Deze notitie kent de navolgende conclusie:

“De nieuw te realiseren appartementen aan Raadhuislaan 11-13 zijn gelegen op een relatief korte afstand van:

- openbaar parkeerterrein Maasvallei;*
- parkeerterrein behorend bij Raadhuislaan 15;*
- Jan Cunenpark;*
- installatie op het dak van Raadhuislaan 15.*

Op basis van de in deze notitie genoemde uitgangspunten kan gesteld worden dat de geluiduitstraling van deze inrichtingen geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren woningen en tevens vormen de nieuw te realiseren woningen geen belemmering voor de bestaande inrichtingen.”

Daar de aanvullende notitie van ingenieursbureau Ulehake slechts uit een kwalitatieve onderbouwing bestaat op basis waarvan de daadwerkelijke geluidsbelasting onvoldoende in zicht is gekomen heeft ingenieursbureau Ulehake aanvullend op die notitie op 14 februari 2019 nog een geluidsonderzoek naar de eerder benoemde aspecten in de notitie uitgevoerd (bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

“De geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen is bepaald. Aan de hand van de berekeningsresultaten kan geconcludeerd worden dat de optredende maximale geluidniveaus aan de richtwaarden conform het Activiteitenbesluit voldoen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ten gevolge van evenementen in het Jan Cunenpark is het mogelijk dat de richtwaarden conform het Activiteitenbesluit worden overschreden. De overschrijdingen treden echter op ten gevolge van incidentele activiteiten. Bij deze activiteiten is sprake van een evenementenvergunning. Tevens zijn de nieuw te bouwen appartementen niet het dichtst bij het Jan Cunenpark gelegen. Middels de evenementenvergunning wordt gewaarborgd dat de overschrijdingen acceptabel zijn.”

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door wegverkeerslawaai op alle gevels overschreden. Door het in de gevel aanbrengen van geluidsisolerende maatregelen kan wel een aanvaardbaar binnengeluidsniveau worden gegarandeerd. Op basis daarvan kan de gemeente een hogere waarde verlenen. Spoorweglawaai en industrielawaai vormen geen belemmering voor het plan. Het plan vormt geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

Voor wat betreft geluid is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemversturende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Oss heeft een globale inventarisatie van archeologische waarden voor de hele gemeente laten uitvoeren als bedoeld in artikel 38a van de Monumentenwet. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven op de “Beleidskaart Archeologie”.

Consequenties

Op de “Beleidskaart Archeologie” is onderhavige locatie aangemerkt als ‘Bebouwing Oss’ i.c.m. ‘proefsleuven’. Omdat voor het initiatief geen grond geroerd hoeft te worden (verbouwing/ gebruik bestaande pand voor nieuwe functie) zullen ook geen eventuele archeologische resten verstoord worden. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Eventuele aanwezige archeologische resten blijven in situ bewaard. Mochten resten gevonden worden dan geldt een meldingsplicht.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

Het gebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het gebied liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

In het projectgebied liggen geen gemeentelijke monumenten en panden die door de gemeente worden aangemerkt als beeldbepalend.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

In de directe omgeving van Raadhuislaan 11 – 13 te Oss zijn diverse functies aanwezig waarnaar gekeken moet worden inzake het mogelijk maken van ‘wonen’ en ‘commerciële ruimte’ op de locatie:

- Kantoren;
- Maatschappelijke functies (bibliotheek);
- Cultuur en ontspanning (Museum Jan Cunen, Bioscoop, Lievekamp);
- Woningen;
- Gemengde functies (redelijk licht, zwaardere horeca is niet nabij gelegen);

Al deze functies zijn functies die passen in een centrumgebied. Een gebied dat zich kenmerkt als een functiegemengd gebied. Gezien de aard van de functies – weinig milieubelastend voor hun omgeving – en het gebied waarin de projectlocatie zich bevindt vormen ze geen belemmering voor elkaar. Dergelijke functies (in het bijzonder kantoren/ maatschappelijke functies/ wonen/ commerciële ruimte, zoals in onderhavige situatie (straal 100 meter rondom het projectgebied) van toepassing) kunnen aanpandig aan elkaar worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

In het kader Bedrijven en Milieuzonering is het daarnaast van belang te vermelden dat op circa 90 meter van het projectgebied de rand van de industriële geluidszone t.g.v. het nabijgelegen industriegebied is gelegen. Onderhavig projectgebied ligt dus niet in de industriële geluidszone van het nabijgelegen industrieterrein. Daarnaast is uit het geluidsonderzoek, uitgevoerd door Ingenieursbureau Ulehake is gebleken dat industrielawaai geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief. Hierover meer in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en geen omliggende bedrijven en woningen door het initiatief in hun bedrijfsvoering of woon- en leefklimaat worden belemmerd.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (en zo ook in ruimtelijke onderbouwingen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van het plangebied is door Van Oort Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). Een samenvatting van dit onderzoek en het advies van het onderzoeksbureau zijn als volgt.

“Op de locatie aan de Raadhuislaan 11-13 te Oss is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de toekomstige aankoop van de locatie. Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Oss, sectie E, nummer 5429. De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.911 m².

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen een grondoverdracht en het gebruik als kantoorpand. Als criteria is gebruik gemaakt van de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (Tw).

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een niet lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zowel in grond als grondwater zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen waargenomen.

Alle meetwaarden liggen beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (<Tw). Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit ons inziens geen belemmering te vormen voor een grondtransactie en het voortgezet gebruik als kantoor. Bij een eventuele functiewijziging of toekomstige vergunningaanvraag wordt geadviseerd de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Oss. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaalt of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.”

Conclusie

Er is door Van Oort Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de het projectgebied uitgevoerd. Het bodemonderzoeksbureau heeft aangegeven dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het gebruik als kantoor. Omdat in de vaste bodem en het grondwater zijn geen verontreinigingen zijn aangetoond is de bodem ook geschikt te noemen voor andere functies zoals 'wonen' en 'commerciele ruimte'. Bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- het Besluit externe veiligheid transportassen (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de risico-ontvangers (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

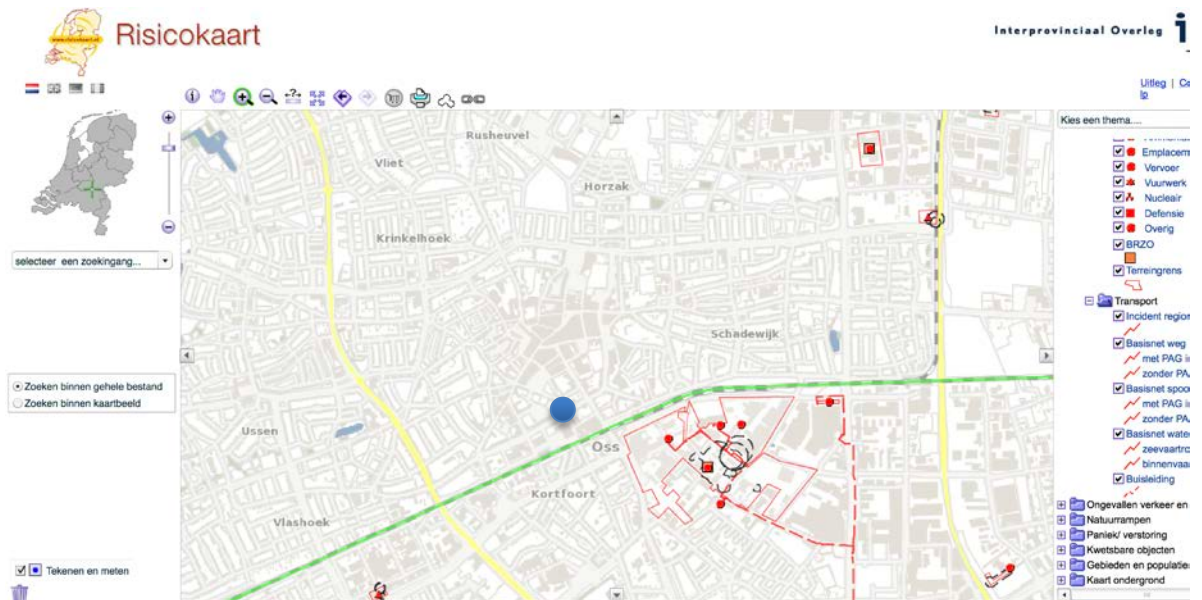
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

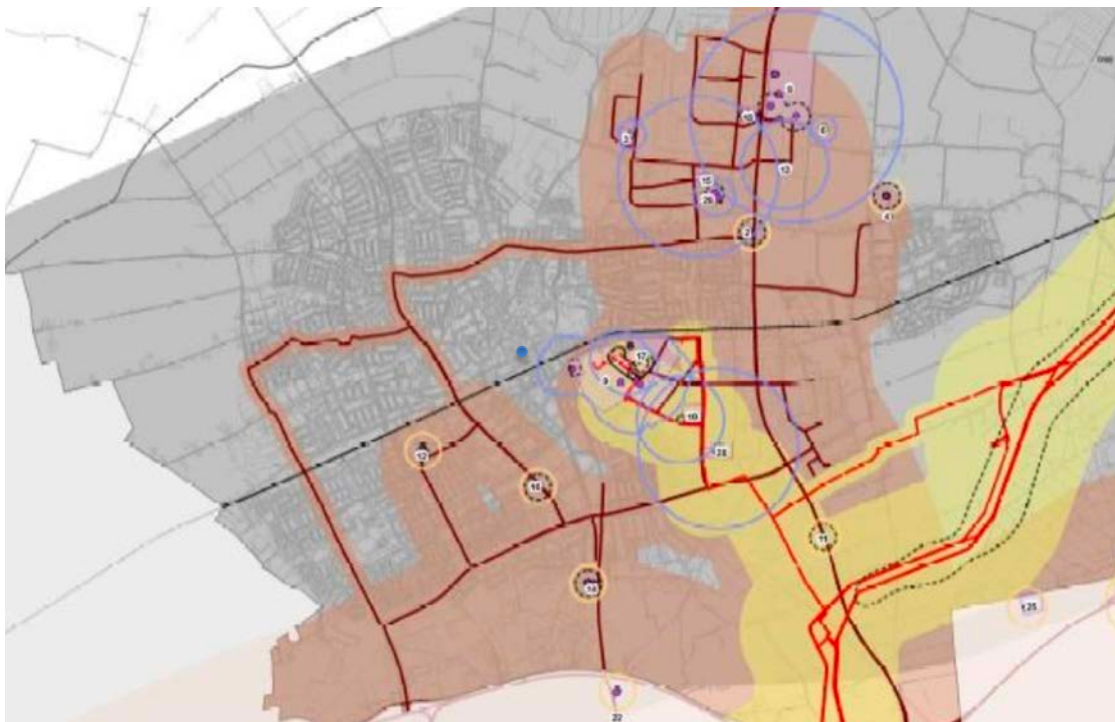
Consequenties

Het initiatief betreft twintig kwetsbare objecten (woningen) zoals geformuleerd in het Bevi artikel 1 onder I sub a.

Onderhavig projectgebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart (blauwe stip is locatie).



Het projectgebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, in dit geval een spoorweg (tracé Nijmegen-'s-Hertogenbosch). Zie de uitsnede van de kaart behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid Oss en de daarop aangegeven grijze zone (en blauwe stip voor de locatie) hieronder waar het projectgebied binnen valt.



Omdat het projectgebied op 172 meter van het spoor is gelegen, valt het object volgens de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Oss nog net in zone II BLEVE aandachtsgebied (100% letaal): 0-200m. Deze zone omvat het BLEVE aandachtsgebied (het gebied waar de effecten van een BLEVE het hevigst zijn). In deze zone zijn personen (ook personen in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen een BLEVE. Vluchten is de enige optie om een calamiteit te overleven. Vanaf 200m zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig. Daar het hier gaat om een kwetsbaar object, dient het groepsrisico o.b.v. zwaarte 2 verantwoord te worden. Dit betekent:

1. er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om de voorziening op deze plek te realiseren;
2. de zelfredzaamheid is goed

Personen kunnen de woning zelf of met elkaars hulp verlaten en een veilig heenkomen zoeken. Daarbij is het niet te verwachten dat de woning als gevolg van een BLEVE volledig zal instorten of in brand zal staan. De zelfredzaamheid is goed.

3. bestrijdbaarheid:

- a. er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;

Een van de toegangswegen tot de locatie ligt buiten de 200 m contour. Het is een openbare weg van voldoende breedte. Doordat de locatie via twee zijden is te bereiken kan men buiten het risicogebied blijven.

- b. er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;

De bluswatervoorziening ter plaatse is voor zowel de reguliere brandbestrijding als de Incidentenbrandbestrijding op het spoor onvoldoende. Gezien de afstand tussen spoor en de woningen is het ontstaan van brand bij spoorwegincidenten niet waarschijnlijk. Voor de reguliere brandbestrijding worden alternatieven in de vorm van tankwagens binnen de regio geïntroduceerd, waarmee de bluswatervoorziening in het plangebied voldoende wordt gegarandeerd.

- c. er is voldoende opvang, afvoersloten;

Hiervan is geen sprake.

- d. er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;

Aangezien de locatie is gelegen op de rand van de 200 m zone kan men zich eenvoudig in een boog > 180° van de bron verwijderen. In westelijke, oostelijke en noordelijke richting kan dat zowel te voet als met een vervoermiddel. Al deze vluchtroutes leiden van de bron weg.

- e. kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.

Gekeken is naar de mogelijkheden daartoe.

4. maatregelen:

- a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;

Indien er op grond van veiligheid door het bevoegde gezag of de veiligheidsdiensten aanvullende maatregelen worden voorgesteld dan zullen deze op haalbaarheid worden beoordeeld.

- b. privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen.

Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Consequenties

In geval sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd wordt normaliter een quickscan Wet Natuurbescherming gevraagd, zodat de situatie vooraf inzichtelijk is en indien nodig en mogelijk zorgvuldig maatregelen gepland kunnen worden. In onderhavige situatie is

gestart met de sloop zonder dergelijke quickscan. Het uitvoeren van een quickscan is daardoor niet meer zinvol. Het is echter wel van belang dat geen soorten (flora en fauna) en gebieden (Natura 2000) worden aangetast. In het plangebied zijn geen bomen of andere flora aanwezig, aantasting van flora door werkzaamheden is daardoor niet aannemelijk. Wat betreft fauna kan het mogelijk zijn dat er zich vleermuizen bevinden in spouwmuren of bijvoorbeeld sprake is van huismussen. In geval tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen zullen alsnog beschermende maatregelen moeten worden getroffen (zorgplicht). Ook kan een project effect hebben op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Dergelijke gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied, dat een project van transformatie van een stedelijke functie in stedelijk gebied betreft, waardoor het project daarop geen effect zal hebben.

4.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die belemmering vormen voor de functiewijziging. In het vigerende bestemmingsplan of in het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd.

Verder is het voor de ontwikkeling niet nodig om grondwerkzaamheden uit te voeren, waardoor er geen risico's bestaan om kabels- en leidingen te beschadigen of iets dergelijks. Mochten toch grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling

is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m2 kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m2 nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt de het project ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

In het watertoetsproces zijn drie stadia te onderscheiden:

1. een informatiemoment waarbij de waterbeheerder informatie over de plannen ontvangt (vooroverleg);
2. een formeel adviesmoment waarop de waterbeheerder zijn advies geeft (ter inzage periode ontwerpbestemmingsplan);
3. een beslismoment waarop het bevoegd gezag aangeeft wat zij met het advies doet (vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad).

Consequenties

Onderhavig plan leidt niet tot andere, grotere bebouwing of meer verharding. Er vindt geen aan- of afkoppeling van dak- of terreinoppervlakten plaats. De situatie ten aanzien van de afvoer van hemelwater blijft dus onveranderd. Op www.watertoets.nl is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er met onderhavig plan geen waterschapsbelang gemoeid is.

Ten aanzien van de afvoer van afvalwater zijn er ook geen veranderingen. De huidige functie van het pand biedt voor wat betreft de afvoer van afvalwater gelijke mogelijkheden dan de aangevraagde functie. Het afvalwater is uitsluitend afkomstig van sanitaire voorzieningen en vanuit keukens. De locatie is gelegen in gerioleerd gebied. Het afvalwater wordt/blijft afgevoerd naar het gemeentelijke riool.

4.11 Straling

Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin

kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Consequenties

Onderhavige projectlocatie (Raadhuislaan 11-13, Oss) is gelegen op voldoende afstand van een hoogspanningslijn waardoor ter plaatse geen sprake is van een veldsterkte van meer dan 0,4 microTesla.

Conclusie

Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 Volksgezondheid

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijen, boom- en/ of fruitkwekerijen et cetera gevestigd dan wel planologisch mogelijk. Dit betekent dat niet direct sprake is van risico's hiervan op de volksgezondheid. Denk aan effecten van drift t.g.v. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, fijnstof, geur, endotoxinen of geluid. Ook het initiatief maakt een dergelijke bron niet mogelijk. Ter plaatse van de ontwikkeling is het dus niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid of de ontwikkeling negatieve effecten op omwonenden veroorzaakt.

4.13 M.e.r.

De procedure van een milieueffectrapportage is bedoeld om de milieuaspecten in een vroeg stadium, integraal en compleet in de plan- en besluitvorming mee te nemen. Centraal staat in de procedure het milieueffectrapport waarin alle milieuaspecten voor minimaal één alternatief geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Een dergelijke procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan vaststaat dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

De te beoordelen activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Naast de directe plicht tot een dergelijke procedure zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Per 7 juli 2018 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. Deze wijziging heeft tot gevolg dat ook voor projecten die onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D staan onderzocht moet worden of een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van transformatie in plaats van nieuwvestiging. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet plaats te vinden.

5 Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (alsook een ruimtelijke onderbouwing) dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om aan deze eis te voldoen, wordt door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De kosten voor de verbouw, alsmede de kosten voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken, et cetera zijn voor rekening van de initiatiefnemer: Bouwbedrijf Wagemakers B.V.

Uit bovenstaande blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (waardoor een exploitatieplan niet nodig is) en het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De procedure (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) die van toepassing is op onderhavige ontwikkeling is door de wetgever geregeld. Dit betekent dat het plan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal doorlopen. Dit houdt in dat het plan met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het plan indienen.

Er is een landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daar zal deze ruimtelijke onderbouwing ook raadpleegbaar zijn.

5.3 Conclusie

Het project leidt gezien voorgaande niet tot planologische bezwaren. De functieverandering ter plaatse van Raadhuislaan 11 -13 is door 'wonen' en 'commerciële ruimte' toe te staan, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare

invulling van het projectgebied.

6 Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 – Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 3 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 4 – Notitie industrielawaai

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek industrielawaai