

Ruimtelijke onderbouwing

18 appartementen aan de Kruisstraat in Oss

Datum: 14-12-2017

GEMEENTE		Oss	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Datum:			19-12-2017
Dossiernr.:			W 31376



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

d.d. 17 apr. 2018

Namens dezen,

De directeur van de dienst Publiekszaken.

Voor deze,

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

Procesmanager van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Handhaving.



ONTWERP-BESCHIKKING

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Situering en begrenzing plangebied
- 1.3. Geldend bestemmingsplan

2. Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3. Bestaand beleid

4. Milieu hygiënische en planologische verantwoording

- 4.1 Bodem en grondwater
- 4.2 Water
- 4.3 Geluid
- 4.4 Luchtkwaliteit
- 4.5 Externe Veiligheid
- 4.6 Bedrijfshinder
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Archeologie
- 4.9 Parkeren

5. Uitvoerbaarheid

6. Regels

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Kruisstraat in Oss, op de nummers 84-88, is momenteel op de begane grond een winkel gevestigd. Op de verdieping daarvan zijn een aantal appartementen aanwezig. Het pand ligt in een omgeving waarin de aanwezigheid van detailhandel niet meer levensvatbaar is. Aanleiding om tot herontwikkeling van de locatie over te gaan waarbij het gehele perceel een woonbestemming krijgt.

Het vigerende bestemmingsplan staat deze nieuwe ontwikkeling niet toe, de gewenste planvorming past echter wel in het beleid van de gemeente Oss. Reden voor een bestemmingsplan-wijziging.

1.2. Situering en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Oss. Aan de linkerkzijde is een groot appartementencomplex van 3 lagen aanwezig, aan de rechterzijde staat een tweekapper. Kadastraal bekend onder sectie E, nummers 923, 2608, 2786 en 2871, Gemeente Oss.



Situatie

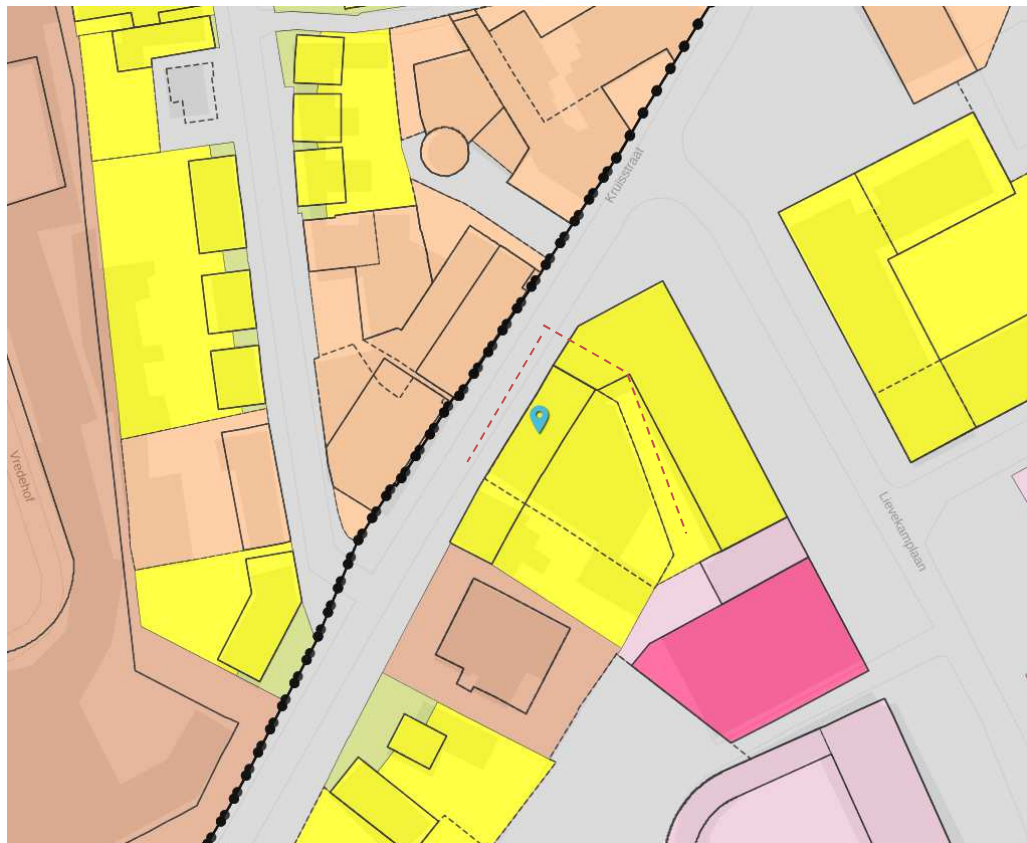
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Centrum Oss 2013".

Vastgesteld op 26 sept 2013 met als hoofdbestemming wonen.

Enkelbestemming wonen-woonhuizen.

Maximale bouwhoogte 10 meter, goothoogte 6 meter, diepte bouwvlak 10 meter.



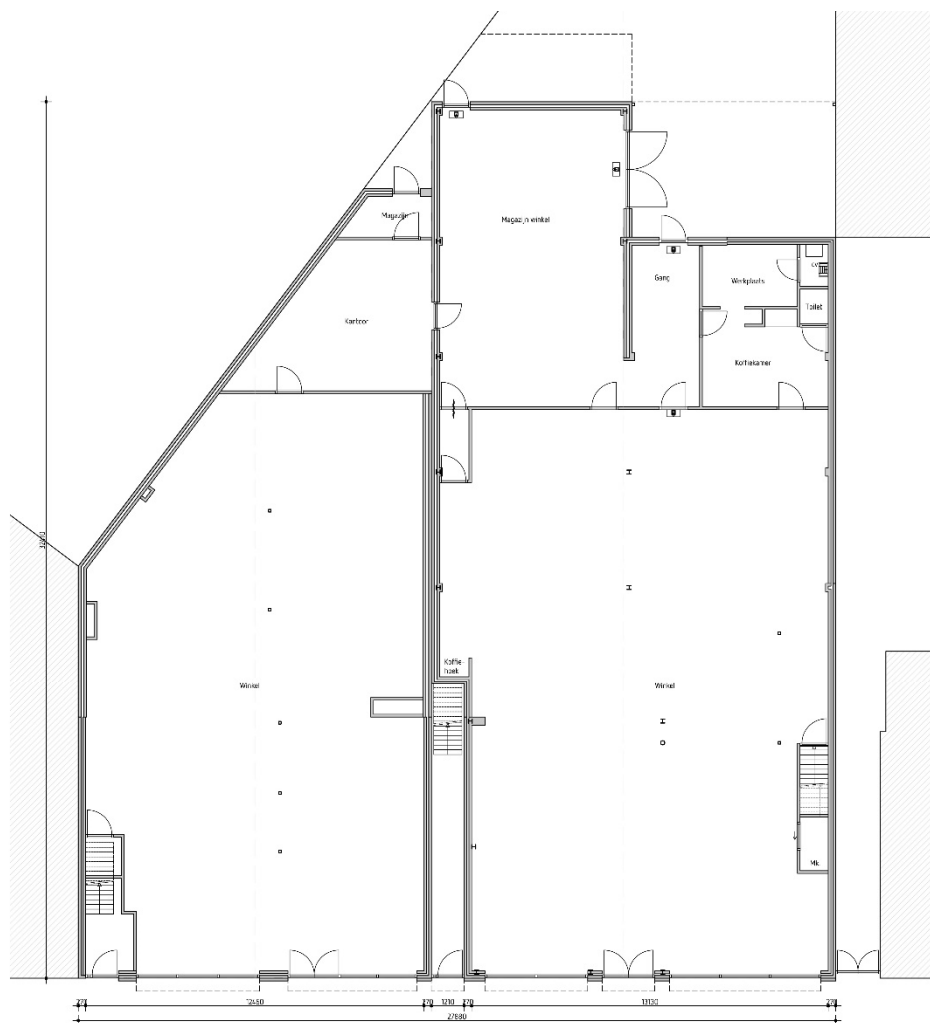
Deelkaart uit het vigerende bestemmingsplan

2. Plan beschrijving

2.1 Bestaande situatie

De kavel ligt aan de Kruisstraat. Aan de voorzijde is de gevel in de rooilijn gezet (geen voortuin aanwezig). Ook ter linker en rechterzijde is de bebouwing op de erfgrans geplaatst waarbij ter linkerzijde tegen de linkerbuurman is aangebouwd. Het rechterbuurpand staat los; er is pad aanwezig wat naar achteren leid.

De achterzijde van het perceel is te bereiken via een centraal gelegen parkeergebied wat parkeermogelijkheid biedt voor verschillende functies in de omgeving.



BEGANE GROND BESTAAND



VOORGEVEL BESTAAND

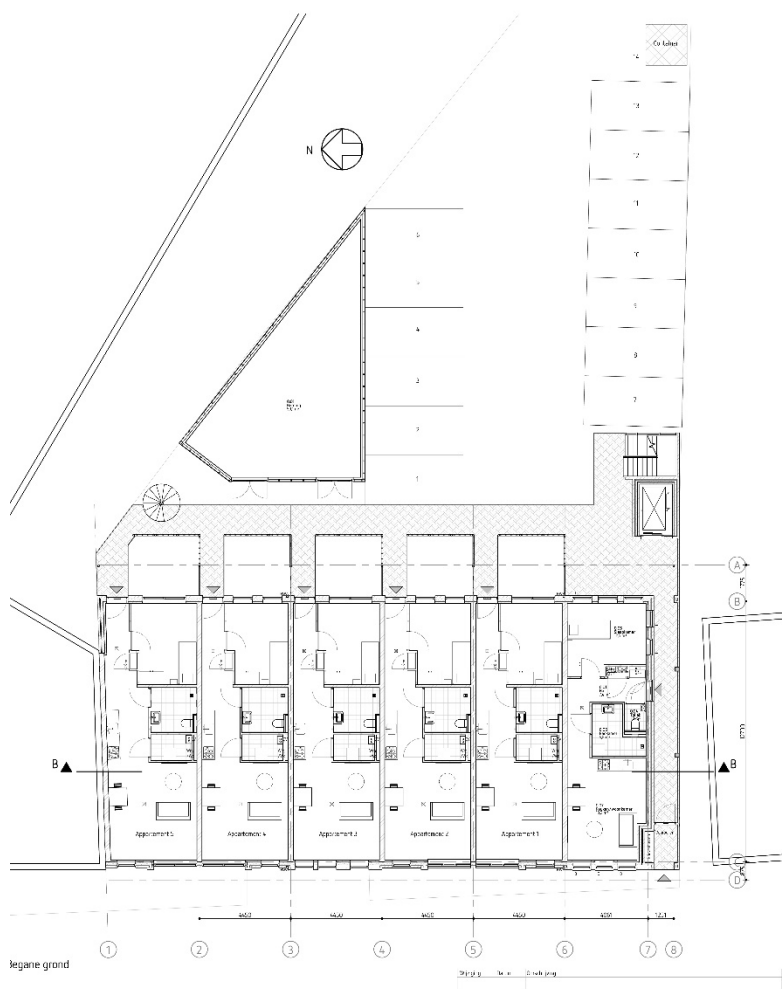
2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe situatie bestaat uit een bouwblok wat uit drie lagen bestaat en wat voorzien is van een platdak. In de nieuwbouw is plaats voor 18 appartementen.

De massa sluit aan op die van de linkerbelending. Door schaal en geleding van de nieuwe gevel vindt aansluiting plaats op de massa van de, ter rechterzijde gelegen, tweekapper.

De ontsluiting van het bouwblok vindt plaats aan de achterzijde van het blok, waar de woningen op de begane grond een directe toegang op maaiveld hebben en de woningen op de verdieping via een galerij worden ontsloten. Het achtergebied is bereikbaar via een gang die vanaf de Kruisstraat naar achteren loopt. Ook kan het perceel, zowel met de auto als met de fiets, benaderd worden via een centraal parkeerterrein dat aan de oostzijde van het perceel gelegen is,

Op de kavel kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Nieuwe situatie.



Vooraanzicht

Nieuwe voor- en achtergevel



Achteraanzicht

3. Bestaand beleid

Bestaande winkelpanden in straten, gelegen in de randzone van het centrum, komen steeds meer onder druk te staan. Verandering van winkelbestemmingen naar woonbestemmingen is steeds meer beleid van de gemeente Oss.

De te realiseren woningbouw moet passen binnen het bestaande beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Ter onderbouwing wordt hierbij verwezen naar verschillende notities die de gemeente Oss hierover heeft opgesteld.

De conclusie is dat woningbouw op deze locatie past binnen het bestaande beleid.

4. Milieu hygiënische en planologische verantwoording

4.1. Bodem en grondwater

Als er op een perceel gebouwd gaat worden is de kwaliteit van de bodem en het grondwater een punt van aandacht. Op de kavel is al lang bebouwing aanwezig geweest. De huidige bestemming van een winkel (o.a. een elektrotechnische materialen en verlichtingszaak) is al sinds de jaren 80 van de vorige eeuw aanwezig.

Er wordt een bodemkundig onderzoek uitgevoerd. Resultaten daarvan volgen.

Tav de kwaliteit van het grondwater kan gesteld worden dat in de directe omgeving geen activiteiten plaatsvinden (of hebben gevonden) die de kwaliteit negatief hebben beïnvloedt.

4.2 Water

Indien er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet er vooraf een watertoets worden gedaan. De waterhuishouding in het nieuwe plan is beperkt van omvang. Een digitale watertoets (via Waterschap Aa en Maas) voldoet daarom.

Uit deze toets blijkt, dat bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, geen belangen van het Waterschap in het geding zijn.

De gemeente Oss heeft het beleid dat regenwater zo weinig mogelijk via het openbaar riool afgevoerd wordt maar zoveel mogelijk op eigen terrein word geïnfiltreerd.

Op het achter terrein is voldoende ruimte om in een eigen waterberging te kunnen voorzien.

4.3 Geluid

De Kruisstraat is ingericht als een 30 km/uur zone. Binnen de Wet Geluidhinder is gesteld dat rondom dit type weg geen geluidzone is gelegen. De geluidsemissie hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden onderzocht of beoordeeld.

Bij de afweging in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting in een breder kader beoordeeld te worden. Geluid afkomstig van een weg met een 30km/uur-regiem kan immers wel geluidhinder veroorzaken.

De Kruisstraat heeft een beperkte verkeersintensiteit waardoor er geen sprake zal zijn van een hoge geluidbelasting. Gezien de specifieke situatie zal de geluidbelasting niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare grenswaarde zoals die is gesteld in de Wet geluidhinder. Indien de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, zou een acceptabele situatie worden gerealiseerd.

In dat kader kan dan ook worden gesteld dat er voor het bouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of dat deze een eventuele toename betekenen van luchtverontreinigende stoffen en indien dat het geval is of deze toename aanvaardbaar is.

Van belang is of in het kader van de luchtkwaliteit de nieuwbouw bijdraagt aan luchtverontreiniging. Is er wel of geen sprake van NIBM (niet in betekenende mate bijdragen) aan de luchtverontreiniging.

NIBM gaat dan om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. In dat geval is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit nodig.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

In het geval van de Kruisstraat is er dus sprake van NIBM en behoeft de luchtkwaliteit niet verder onderzocht te worden.

4.5 Externe Veiligheid

Risico's kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dat kan consequenties hebben voor de (directe) omgeving. Externe veiligheid dient op die aspecten onderzocht te worden.

Er moet gekeken worden of er sprake is van relevante inrichtingen (bedrijven) in de omgeving en naar mogelijke transportroutes.

De aanwezigheid van het spoor is een mogelijke risicobron. De locatie valt binnen de contour van het spoor Nijmegen-Den Bosch.

Vanuit en vanaf de nieuwbouw zijn er voor de bewoners verschillende mogelijkheden om voor eventueel bedreigend gevaar te kunnen wegvlugten (uit het bedreigde gebied). Door de realisatie van de nieuwbouw neemt het aantal bewoners toe (hogere personendichtheid). Echter door de (behoorlijke) afstand tot de plaats van een mogelijk incident en het type incident (blootstelling aan toxisch gas) zal er geen sprake zijn dat het groepsrisico significant toeneemt.

Andere risico-bronnen zijn in de omgeving niet aanwezig waardoor er vanuit het aspect van Externe veiligheid geen belemmeringen zijn om het complex te kunnen gaan bouwen.

4.6 Bedrijfshinder en geur

In de directe omgeving van de nieuwbouw komen geen functies voor die geur- of bedrijfshinder met zich meebrengen.

4.7 Flora en fauna

Het gehele perceel is bebouwd danwel verhard. Enige vorm van begroeiing is in de bestaande situatie niet aanwezig. Er is dan ook geen aanleiding om te onderzoeken of er beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn.

De kavel of de directe omgeving heeft ook geen functie als foerageergebied of broedgelegenheid voor vogels.

Conclusie is dat het perceel geen natuurwaarde heeft.

4.8 Archeologie

De locatie heeft, volgens de vigerende bestemmingsplankaart, geen verhoogde verwachtingswaarde tav de mogelijke aanwezigheid van archeologisch materiaal.

Daarnaast is, door de aanwezigheid van de bestaande bebouwingen, het gebied al verstoord. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Parkeren

De nieuwbouw voorziet in een aantal nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Oss zoals vastgelegd in 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' (vastgesteld door het college van B&W op 13 december 2016).

Doordat in de bestaande situatie sprake is van een combinatie van winkels en wonen en er al recht is op een aantal parkeerplaatsen kan in de nieuwe situatie voldaan worden aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen is als volgt:

Er worden 18 nieuwe appartementen gerealiseerd. De parkeernorm is Wonen / Huur (etage midden-goedkoop) / centrum.

Dit betekent een benodigd aantal parkeerplaatsen $18 \times 1,1 = 20$ parkeerplaatsen.

De parkeernorm van de voormalige functie valt onder Bruin / witgoed zaken / centrum.

BVO 706 m². Dit betekent een compensatie van $706 \times 3,7 = 26$ parkeerplaatsen.

Daarnaast zijn er boven de winkel nog een tweetal woningen (Wonen / Huur / vrijesector / centrum).

Dit betekent $2 \times 1,4 = 2,8$ afgerond 2 parkeerplaatsen.

Resume:

Benodigd 20.

Compensatie 28.

Er worden in de nieuwe situatie 13 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm

5. Uitvoerbaarheid.

De (bouw)kavel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Centrum Oss 2013” De nieuwe ontwikkeling past in het beleid van de gemeente, provincie en overheid.
De gemeente Oss heeft afspraken gemaakt met de initiatiefnemer betreffende plankosten.

6. Regels

De nieuwbouw past niet in de regels van het vigerende bestemmingsplan (afmetingen bouwmassa) en gebruik als woongebouw.
Het bestemmingsplan zal door de gemeente hierop worden aangepast.