



AROM

Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Weth. van Eschstraat 1 - Oss

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Oss

Opdrachtgever:
Certitudo b.v.

Rapportnummer:
5.051_R_09

Datum vrijgave
februari 2018

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving.....	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	7
3	TOELICHTING OP HET PLAN	9
3.1	Beoogde situatie	9
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	12
3.3	Functionele karakteristiek	14
3.4	Verkeer en parkeren	15
3.5	Groen en water	19
3.6	Beeldkwaliteit	21
4	BELEIDSKADER EN PROGRAMMA.....	23
4.1	Wettelijk kader	23
4.1.1	<i>Grondexploitatiewet</i>	23
4.1.2	<i>Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)</i>	24
4.1.3	<i>Erfgoedwet</i>	24
4.1.4	<i>Wet natuurbescherming</i>	25
4.2	Rijksbeleid	26
4.2.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	26
4.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	27
4.2.3	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	27
4.2.4	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	30
4.3	Provinciaal beleid.....	30
4.3.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2014 Noord-Brabant</i>	30
4.3.2	<i>Provinciale Verordening Ruimte 2014</i>	31
4.4	Gemeentelijk beleid.....	33
4.4.1	<i>Toekomstvisie</i>	33
4.4.2	<i>Structuurvisie Oss 2020</i>	33
4.4.3	<i>Volkshuisvesting</i>	34
4.4.4	<i>Openbare ruimte</i>	35
4.4.5	<i>Mobiliteitsvisie</i>	36
5	OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Geluid	37
5.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	37
5.2.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	37
5.3	Externe veiligheid.....	41
5.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	41
5.3.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	42
5.4	Luchtkwaliteit	48
5.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	48
5.4.2	<i>Doorwerking in het plan</i>	49

5.5	Watertoets	51
5.5.1	Aanleiding en doel	51
5.5.2	Doorwerking in het plan	53
5.6	Geur	53
5.6.1	Aanleiding en doel	53
5.6.2	Doorwerking in het plan	53
5.7	Gezondheid	54
5.7.1	Aanleiding en doel	54
5.7.2	Doorwerking in het plan	54
5.8	Schaduw hinder	54
5.8.1	Aanleiding en doel	54
5.8.2	Doorwerking in het plan	54
5.9	Bodem onderzoek	55
5.9.1	Aanleiding en doel	55
5.9.2	Doorwerking in het plan	55
5.10	Cultuurhistorie en archeologie	55
5.10.1	Aanleiding en doel	55
5.10.2	Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie	56
5.11	Vormvrij-m.e.r.-beoordeling	56
5.11.1	Aanleiding en doel	56
5.11.2	Doorwerking in het plan	56
5.12	Flora- en Fauna	57
5.12.1	Aanleiding en doel	57
5.12.2	Doorwerking in het plan	57
5.13	Bedrijven- en milieuzonering	58
5.13.1	Aanleiding en doel	58
5.13.2	Doorwerking in het plan	58
5.14	Kabels en leidingen	59
5.14.1	Aanleiding en doel	59
5.14.2	Doorwerking in het plan	59
6	UITVOERBAARHEID	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid	60
6.2	Nut en noodzaak	60
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7	BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	63

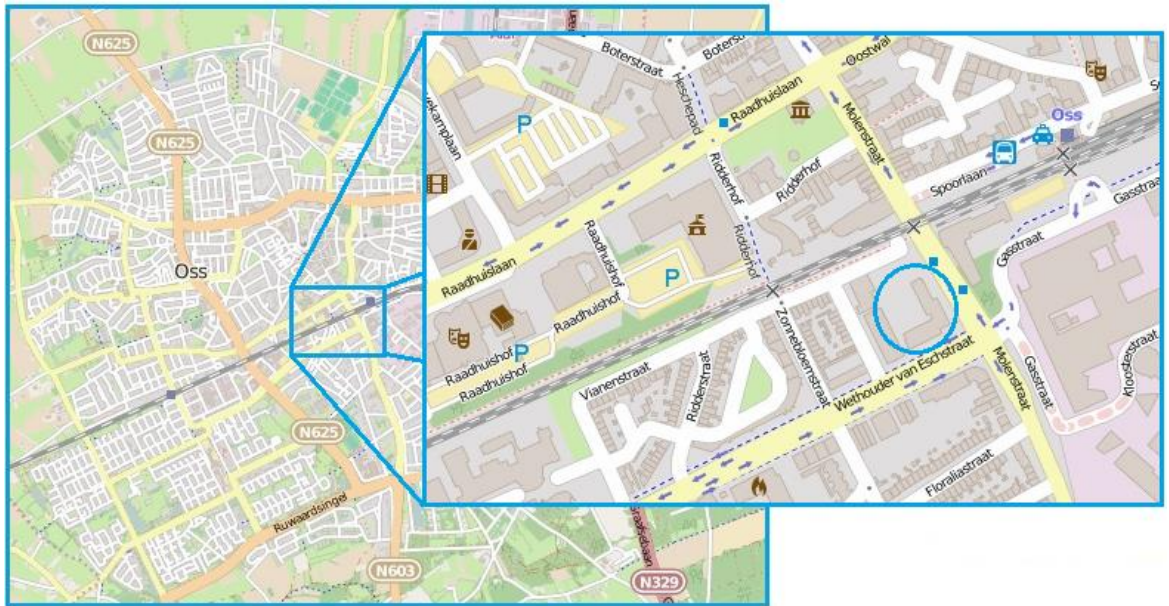
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Het is gewenst om het kantoorpand aan de Wethouder van Eschstraat 1 te Oss te benutten voor een woonfunctie. Het plan is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zuid-Oss 2010'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan 'Zuid-Oss'.

1.2 Begrenzing plangebied

De projectlocatie is, in groter verband gezien, gelegen in het centrum van Oss nabij het station. De globale projectlocatie is op de afbeelding hieronder met een blauwe cirkel aangegeven.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

De projectlocatie is bereikbaar vanaf de verbindingswegen Wethouder van Eschstraat en de Molenstraat. Via de Kamperfoeliestraat kan de achterzijde van het pand met de auto worden bereikt.

Op de afbeelding hieronder is de projectlocatie blauw omcirkeld.



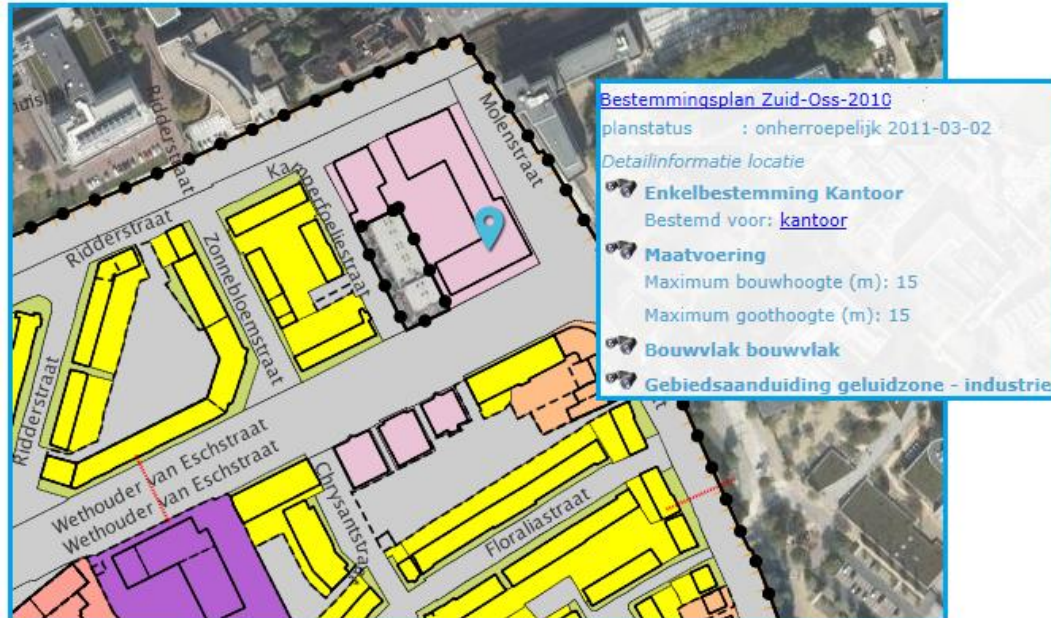
Figuur. Projectlocatie Wethouder van Eschstraat 1

1.3 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Zuid-Oss, dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 8 april 2010 en op 2 maart 2011 onherroepelijk is geworden.

Hieronder is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur. uitsnede verbeelding Zuid-Oss 2010

Bestemming en bouwvoorschriften

De locatie is bestemd ten behoeve van 'Kantoor' (artikel 12 Regels). In het bijzonder zijn de gronden bestemd ten behoeve van een ruimte of bij elkaar behorende ruimten die bestemd is/ zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening (artikel 12 Kantoor, lid 1 sub a jo. artikel 1 Begrippen lid 55).

Bewoning van het pand is op basis van dit artikel in combinatie met artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening uitgesloten.

Een binnenplanse afwijking of een wijzigingsbevoegdheid voor het beoogde gebruik is niet gegeven, waardoor het gewenst is om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en de bestaande situatie.

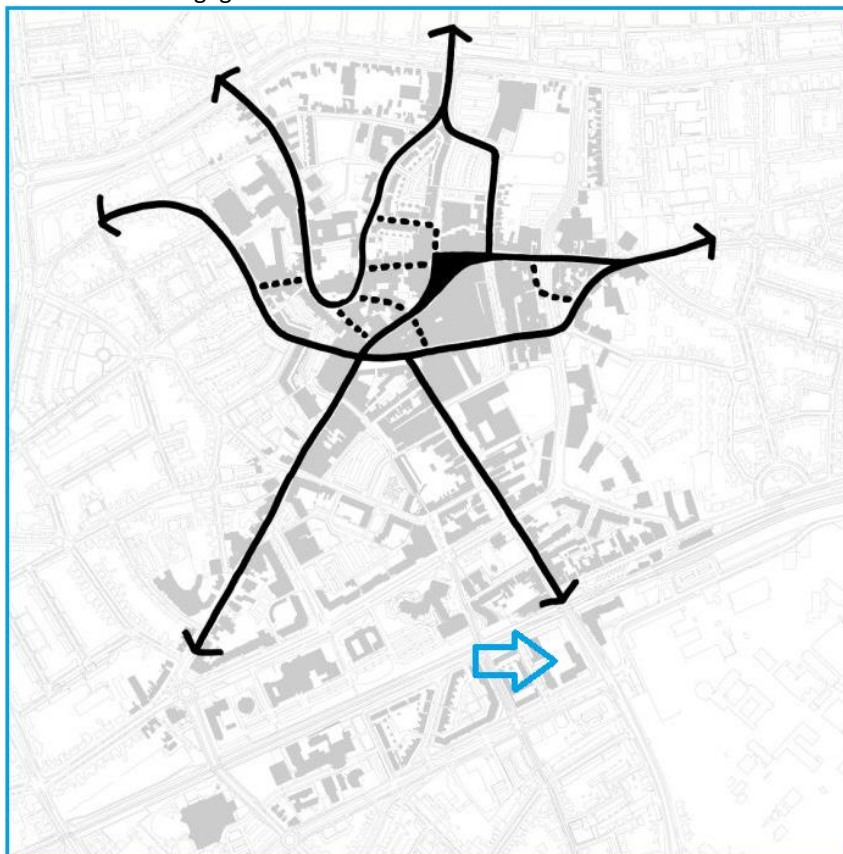
2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de nota 'Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse' (Van Meijeladviseurs in cultuurhistorie, oktober 2009) is de ontwikkeling van Oss uiteengezet. Het onderstaande is daarvan een verkorte weergave.

Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling aan zijn ligging: op de grens tussen de rivierkleigronden langs de Maas en de hogere zandgronden in het zuiden. De variatie van bodemtypen, de beschikbaarheid van water en hout en de aanwezigheid van voedselbronnen (vis, wild, planten) maakten deze omgeving tot een aantrekkelijke vestigingsplaats.

Tot aan het einde van de veertiende eeuw ontwikkelde het dorp Oss zich onbegrensd. Radiale uitvalswegen verbonden Oss met de omringende dorpen. De verlening van stadsrechten en de aanleg van een omwalling leidden tot een abrupte overgang tussen stad en het platteland.

Vanaf dat moment vond de stedelijke groei vooral door verdichting binnen de stad plaats. De nieuwe status bezorgde Oss privileges en een belangrijke regionale centrumfunctie. De belangrijkste handelsroutes kwamen samen op de Heuvel. De Heuvel ontwikkelde zich tot het centrale marktplein. In de luwte hiervan kwam het religieuze centrum tot stand. Kenmerkend is dat het stratenpatroon van deze periode nog steeds herkenbaar is in de huidige plattegrond, zoals hieronder is weergegeven.



Figuur. Uit de nota 'Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse'

In de negentiende eeuw boden het dempen van de stadsgracht, het slechten van de wallen en het slopen van de poorten ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De industrialisatie deed zijn intrede en daarmee nam ook de bevolking toe. De stad veranderde van een agrarische naar een industriële samenleving. Het stadsbeeld wijzigt ingrijpend.

De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oog springende nieuwe ruimtelijke structuurelementen. Als gevolg van de uitvinding van margarine (1865) en later de aansluiting op het spoorwegennet (1881) ontstond het bedrijventerrein Moleneind.

De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimte aan de achterzijden. Het historische stratenpatroon bleef in grote lijnen gehandhaafd. Fabrieksterreinen vormden omheinde enclaves in de stad.

Aan het eind van de 19e eeuw verrijzen langs de Molenstraat villa's van fabrikanten en hoger personeel. Woningbouw vond plaats door verdichting in de historische stadskern, verdichting in de oksels van het bestaande wegenpatroon en als lintbebouwing langs de radiale wegen en de oude landweggetjes rond de stad.

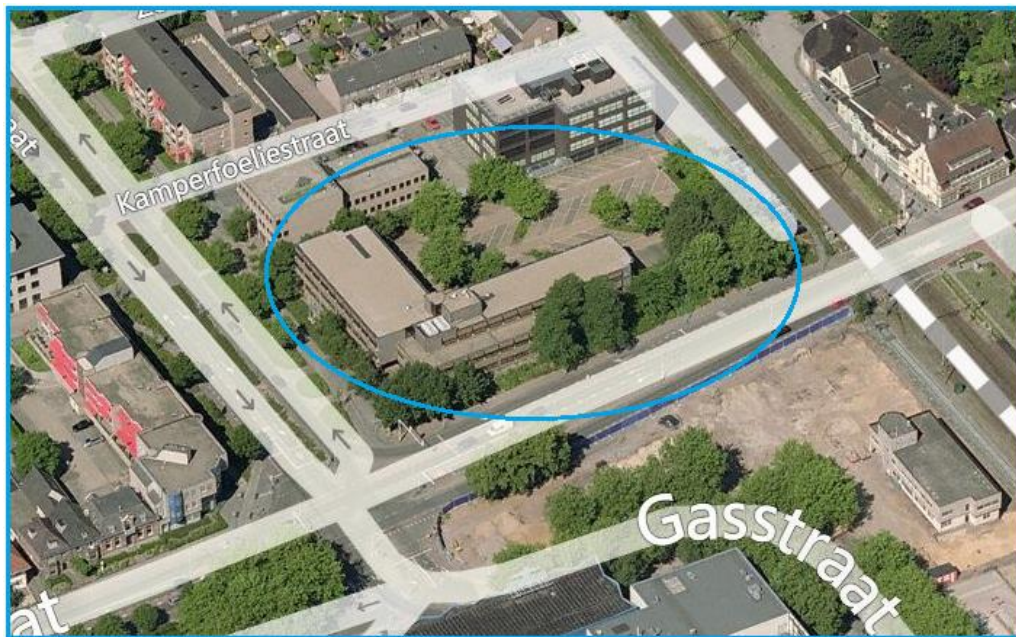
Opvallend is dat de stedelijke ontwikkeling tot 1950 gestuurd werd door ontwikkeling van industrieterreinen, waarbij vervolgens arbeiderswoningen werden gerealiseerd. De huidige combinatie van industrie omringd door woningen bestaat in Oss dus sinds lange tijd.

Met de realisatie van de Wethouder van Eschstraat heeft een grootschalige ingreep plaatsgevonden in het stedenbouwkundig patroon van Oss. Door deze ingreep zijn oude routes en structuren doorsneden. Aan de Wethouder van Eschstraat zijn naast appartementengebouwen stedelijke voorzieningen gevestigd zoals winkels, kantoren, een school, een kerk en de brandweerkazerne.

Oss-Zuid, waarin onderhavig plangebied is gelegen, krijgt verder vorm in de jaren vijftig en zestig. De buurt heeft meer het karakter van een planmatige uitbreidingswijk. Het kenmerkt zich door een rechthoekige verkaveling. De straten zijn opgebouwd uit rijenwoningen, tweekappers en in mindere mate vrijstaande woningen. De woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

2.2 Bestaande situatie

De locatie Wethouder van Eschstraat 1 te Oss is kadastraal bekend Gemeente Oss, sectie E, nr 4631. Op de planlocatie staat het voormalig hoofdkantoor van Organon. Dit kantoor is gelegen op een herkenbare zichtlocatie tegenover het bedrijf MSD (Organon). De Wethouder van Eschstraat is een belangrijke toegangsweg naar het centrum.



Figuur. Luchtfoto plangebied

Het gebouw bestaat uit twee bouwdelen in een L-vorm, van ieder 3 bouwlagen en heeft een totale oppervlakte van 3336 m². Elke verdieping heeft een oppervlakte van circa 1.100 m².



Figuur. Straatzijde Wethouder Van Eschstraat 1

De hoofdentree van het gebouw is gevestigd aan de Wethouder van Eschstraat. De locatie is goed ontsloten.

Op eigen terrein zijn aan de voorzijde 4 parkeerplaatsen gelegen. Aan de achterzijde is een terrein met 77 parkeerplaatsen gelegen. Dit terrein is achterom goed bereikbaar via de Kamperfoeliestraat.

3 TOELICHTING OP HET PLAN

3.1 Beoogde situatie

Het is gewenst om wooneenheden te realiseren in het voormalige kantoorgebouw. Dit gebouw is mogelijk niet langer geschikt voor het gebruik als kantoorgebouw. De leegstand heeft een negatieve uitstraling op de omgeving.

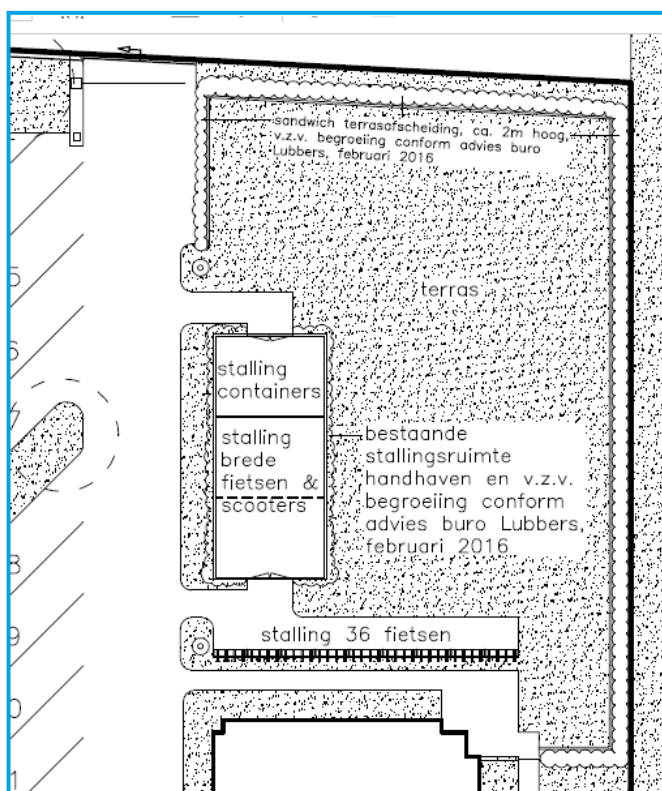
Het doel is om het gebouw te transformeren naar 74 duurzame hoogwaardige wooneenheden voor 'starters' op de woningmarkt. Het doel is om het gebouw met hoogwaardige, energiezuinige materialen te revitaliseren.



Figuur. Achtergevel en linker zijgevel gebouw (Van Santvoort Architecten, Rosmalen).

Het gebouw zal vooral aan de binnenkant een facelift ondergaan maar ook aan de buitenzijde zullen enkele esthetische toepassingen worden verricht zodat het pand een trendy uitstraling krijgt.

Op het buitenterrein wordt ruimte voor een terras gecreëerd. Tevens wordt de bestaande stalling voor containers, fietsen en scooters gehandhaafd. Daarbij wordt een stalling voor 36 fietsen gerealiseerd. Op de volgende pagina is de inrichting van dat deel van het buitenterrein weergegeven.



Figuur. Terras, fietsenstalling en opstelplaats voor afvalstoffen.

Hieronder is een impressie opgenomen van het gebouw met optopping.

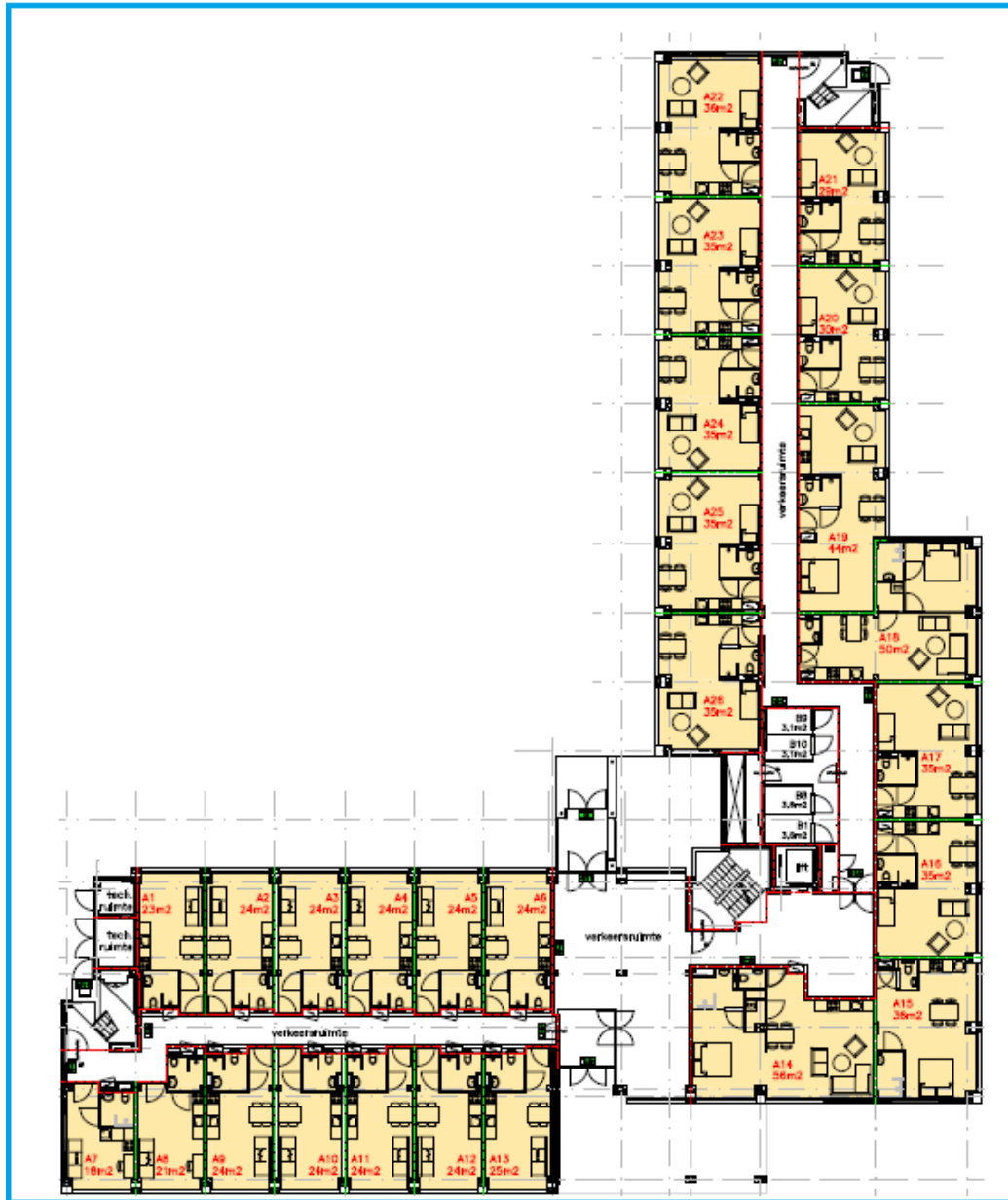


Figuur. Impressie met optopping

Specificatie

Het plan voorziet in het realiseren van 74 studio's en tweekamerappartementen van ca. 18 m2 tot en met 60m2 met een enkel groter appartement.

Per verdieping worden kaders gecreëerd waarbinnen een zo flexibel mogelijke indeling aan gebruiksoppervlakten mogelijk is. De kaders zullen ca. 75 tot 120m² bedragen. De technische installaties zullen zodanig aangebracht worden dat er in de toekomst (indien de markt en omstandigheden hierom vragen) op een eenvoudige wijze, door het verplaatsen van de tussenwanden, andere type appartementen gecreëerd zouden kunnen worden. Dit gaat echter niet ten koste van het wooncomfort.



Figuur. uitwerking begane grond, tekening d.d. 11-03-2016

De verbouwing behelst de realisatie van 74 studio's en appartementen inclusief verblijfsruimte. Tevens worden de benodigde sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Elk appartement krijgt toilet- en doucheruimte, een keuken en een woonkamer.

De appartementen (zelfstandige woningen) hebben elk een eigen toegang en zijn bereikbaar via de verkeersruimten. De verkeersruimten zullen d.m.v. een verlichtingsplan een aantrekkelijke uitstraling krijgen. De appartementen worden standaard opgeleverd met een ruim keukenmeubel voorzien van moderne keukenapparatuur zoals koel/vriescombinatie en combi/magnetron. De toilet- en doucheruimte worden inclusief accessoires opgeleverd. Naast het gebruiksoppervlak van elk appartement zullen er voorzieningen getroffen worden die het woongenot voor de huurder nog verder vergroten. Zo geeft de realisatie van een dakterras het woongebouw een extra uitstraling. Het dakterras wordt een ontmoetingsplaats voor alle huurders in het woongebouw en mag met recht een unique selling point genoemd worden.

Het gebouw dat dateert uit de tachtiger jaren heeft een inhaalslag te maken op energiegebied. Er zal kritisch gekeken worden naar de voorwaarden om tot een hogere energieprestatie te komen. Uitgangspunt is dat gebouw een energie-index krijgt van <1.20.

Gekozen wordt dan ook voor (waar mogelijk) hoogwaardige, duurzame materialen en installaties. De huidige technische installaties zullen in zijn geheel vervangen worden door nieuwe energiezuinige installaties dan wel aanpassingen ondergaan. Vooral op het gebied van verwarming zal er veel winst geboekt worden. De appartementen zullen verwarmd worden door middel van Hoog Rendement CV ketels. Ventilatie geschiedt door middel van natuurlijke ventilatie en een centraal afzuigstelsel. Het gevelglas zal worden vervangen door HR++ beglazing. De gangzones worden uitgevoerd met energiebesparende maatregelen zoals LED verlichting.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Met de industrialisatie en de daarmee samenhangende bevolkingsgroei nam het inwoneraantal toe. In 1805 telde Oss 2.800 inwoners en een halve eeuw later was dat aantal opgelopen tot 4.300. De stad groeide mee en transformeerde van een agrarische naar een industriële samenleving.

Het dorpse stadsbeeld van Oss werd in de negentiende eeuw aangevuld met nieuwe sferen, sterke contrasten en grote schaa sprongen. De industrialisatie kreeg vooral gestalte in die sectoren waarin de Ossenaren al sinds eeuwen handel dreven: boter, vlees en textiel.

De industrialisatie van Oss leidde weliswaar tot een ingrijpende verandering van het stadsbeeld en een vergroting van de stad maar nauwelijks tot een wijziging van het bestaande stratenpatroon. De spoorweg en de daaraan gelegen industrieën vormden het meest in het oog springende nieuwe ruimtelijke structuurelement.

Op de volgende pagina is de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving weergegeven.



Figuur. Historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving uit nota 'Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse' (Van Meijeladviseurs in cultuurhistorie, oktober 2009)

Het historische raamwerk van pleinen, uitvalswegen en verbindende dwarsstraten bleef niettemin grotendeels intact. De stadsuitbreiding voltrok zich niet volgens een vooropgezet plan, maar in de vorm van lintbebouwing langs de historische uitvalswegen. De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimte aan de achterzijden.

De Molenstraat is een oud bebouwingslint en vormt de zuidelijke toegang tot het centrumgebied. Aan deze straat zijn in het centrum rond 1900 statige villa's gebouwd. Bebouwing aan deze straat bestaat met name uit panden met 2 lagen en een kap. De Wethouder van Eschstraat heeft een breed profiel met vrijliggende fietspaden en groene middenbermen. De bebouwing oogt stedelijk en bestaat uit 3 tot 4 lagen plat afgedekt.



Figuur. Zicht op Wethouder van Eschstraat vanaf Molenstraat

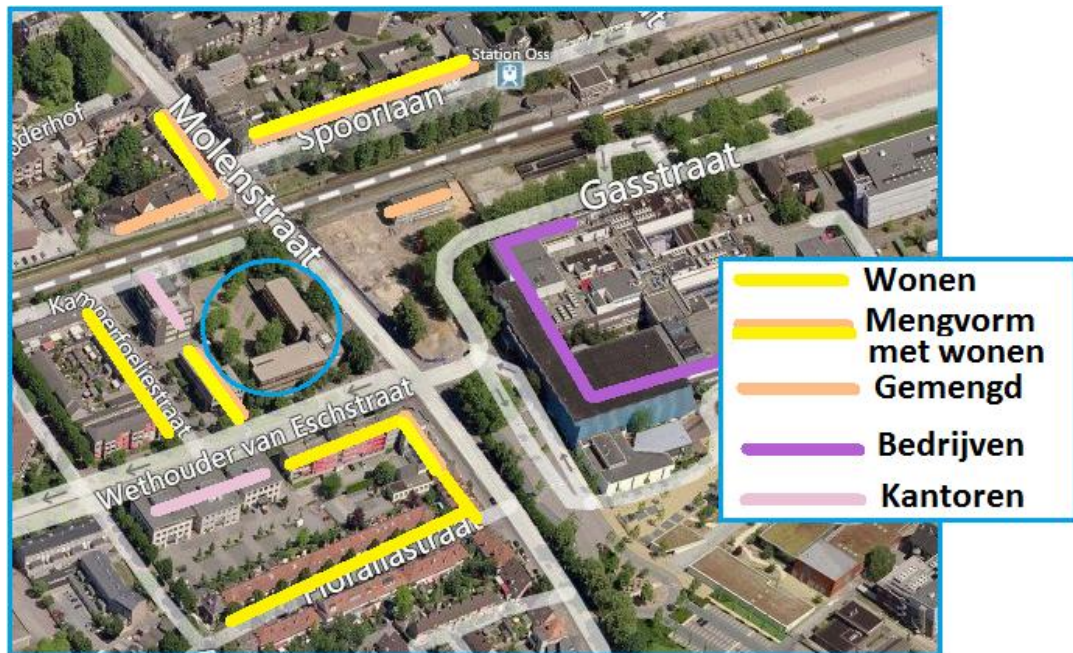
Het gebouw zelf blijft behouden en wordt met één bouwlaag opgetopt. Dit sluit aan bij het stedenbouwkundig beeld in de omgeving.

Conclusie

De inpandige gebruikswijziging, de optopping en de trendy uitstraling van het gebouw in een groene setting zorgen voor een passende ruimtelijke uitstraling.

3.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen tegen centrumgebied van de stad Oss, met alle daarbij behorende publieksaantrekkende functies, zoals winkels, horeca en dienstverlening. In een aantal straten is van oudsher een menging van functies aanwezig. Door de menging van het wonen met kleinschalige bedrijfjes of kleinschalige detailhandel zijn dit levendige gebieden in aanloop naar de kern van het centrumgebied. Naar de randen worden deze functies meer gemengd met wonen. Hierom heen ligt een schil waarin het wonen de boventoon voert.



Figuur. Functies in omgeving plangebied

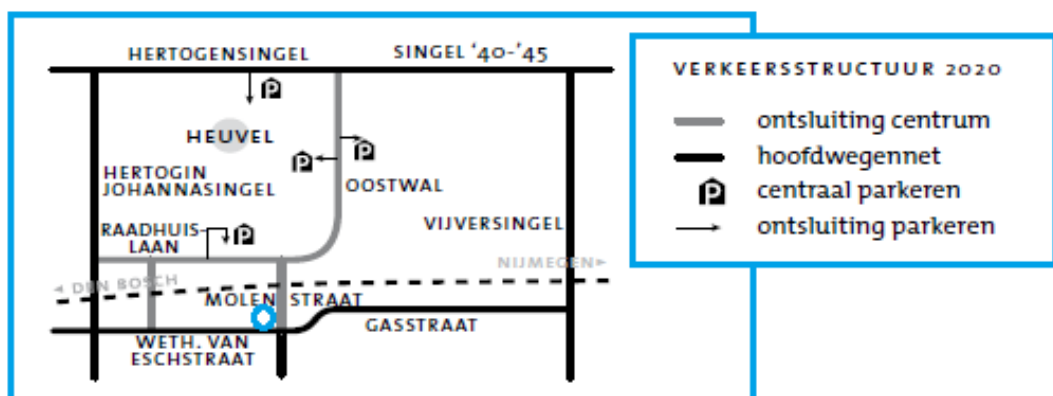
Het plangebied ligt in een overgangsgebied met een combinatie van wonen en werken. Aan de overzijde van de Molenstraat is het bedrijventerrein 'Moleneind' gelegen.

Conclusie

De projectlocatie is gelegen op loopafstand van het station Oss. Het centrum ligt eveneens op loopafstand. Door de goede ligging zijn diverse sport - en recreatievoorzieningen op korte afstand te vinden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit dan ook een ideale plek om appartementen te realiseren.

3.4 Verkeer en parkeren

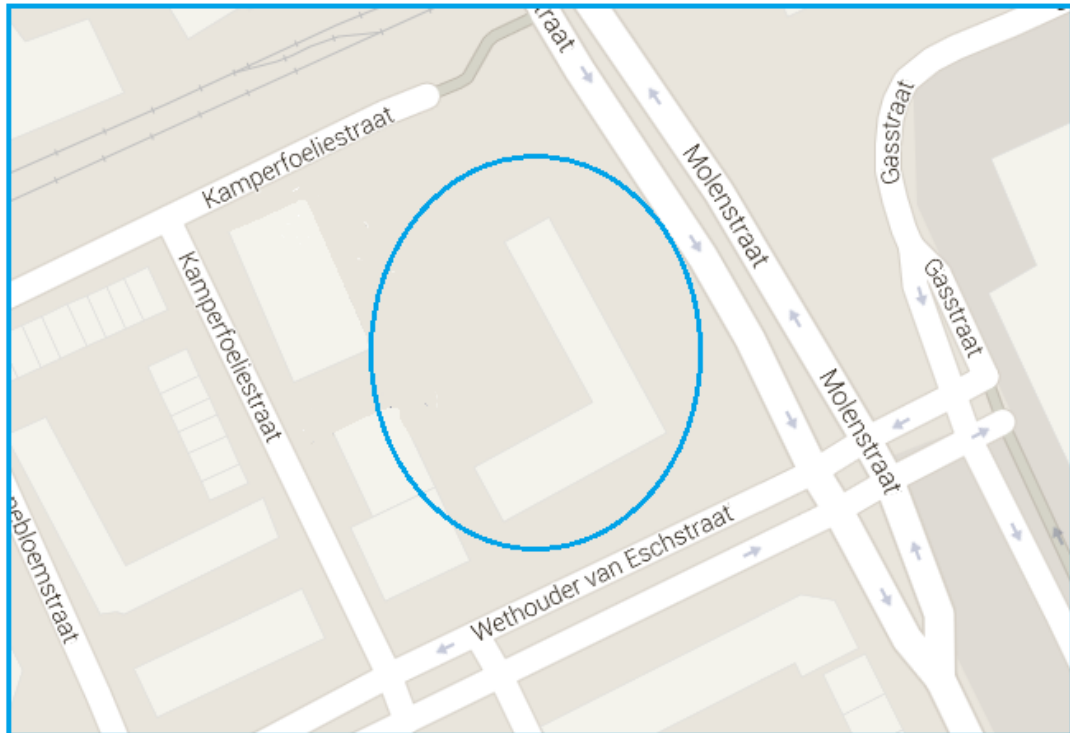
De Wethouder van Eschstraat maakt onderdeel uit van het hoofdwegennet. De Molenstraat maakt onderdeel uit van de ontsluiting van het centrum. Het plangebied ligt op een goed ontsloten locatie.



Figuur. Ontsluiting Centrum ten opzichte van plangebied (blauw omcirkeld).

Voor het functioneren van het centrum is de bereikbaarheid van groot belang. Het gaat dan om de bereikbaarheid met de auto, de fiets of met openbaar vervoer. Voor de bereikbaarheid van het centrum met de auto is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

De parkeermogelijkheden in en nabij het centrum van Oss zijn groot. Het centrum kent een aantal grote en kleine parkeerplaatsen. Daarnaast kan in de meeste aanloopstraten van het kernwinkelgebied geparkeerd worden op straat.



Figuur. Ontsluiting plangebied

Het plangebied is ontsloten via de Kamperfoeliestraat, de Wethouder van Eschstraat en de Molenstraat.

Parkeren

Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie is een voldoende aantal parkeerplaatsen vereist.

Het is van belang inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte die maximaal door het plan gegenereerd kan worden, gelet op de functies die nu en in de toekomst in het pand mogelijk gehuisvest kunnen worden.

Kengetallen parkeerbehoefte

De parkeernormen voor de gemeente Oss zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Bij het vaststellen van de parkeernormen is een onderscheid gemaakt naar gebieden, waar een project gerealiseerd wordt. Er zijn drie gebieden: centrum, schil en rest van de bebouwde kom. Dit onderscheid is gemaakt, omdat functies in het centrum en de directe omgeving daarvan beter bereikbaar zijn per fiets en openbaar vervoer. Het autogebruik door bewoners en bezoekers zal in deze gebieden over het algemeen lager zijn dan in andere delen van de gemeente. De parkeernormen voor de gemeente Oss zijn vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'.

Parkeerbalans

Uitgangspunt:

De ontwikkeling richt zich op de realisatie van 13 appartementen met een bruto vloeroppervlak van circa 25 m², 57 appartementen met een bruto vloeroppervlak tussen 25 m² - 80 m² en 4 appartementen met een bruto vloeroppervlak van circa 93 m². Op de locatie bevinden zich op dit moment 81 bruikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de berekening van de parkeerbalans maken we gebruik van het parkeerbeleid gemeente Oss 2016. Gezien de grootschalige ontwikkeling (BVO totaal >100m²) dient het bezoekersaandeel van de parkeernormen gerealiseerd te worden.

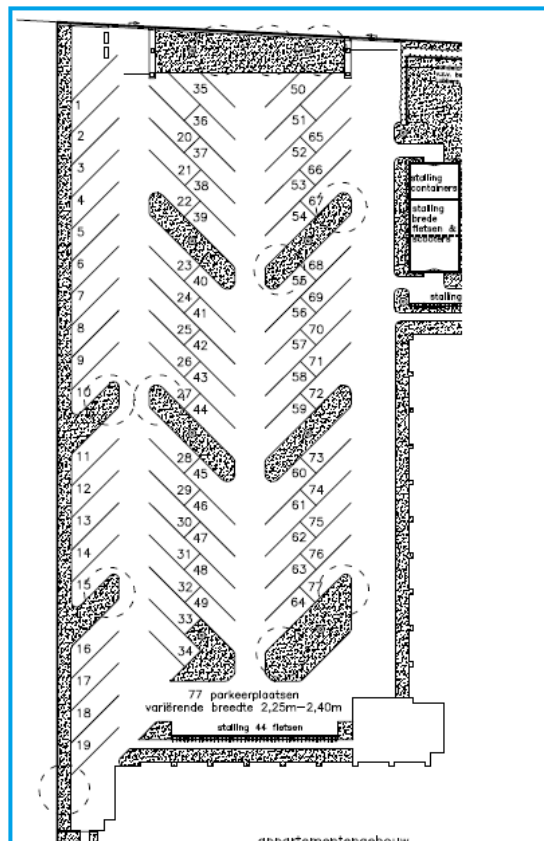
Binnen het parkeerbeleid kunnen de te ontwikkelen functies worden herleid:

- De 13 appartementen met een BVO van circa 25 m² passen qua functie binnen het parkeerbeleid (na overleg met afdeling SRO en PVTH) het best bij de functie “kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)”. De parkeernorm bij deze functie is vastgesteld op 0,6 parkeerplaats per woning (met een bezoekersaandeel van 0,2). Met een aantal van 13 appartementen komt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor deze functie in totaal op 8 parkeerplaatsen.
- De 4 appartementen met een BVO van circa 93 m² passen binnen het parkeerbeleid het best bij de functie “huur, etage, duur (bvo>80m²)”. De parkeernorm bij deze functie is vastgesteld op 1,5 parkeerplaats per woning (met een bezoekersaandeel van 0,3). Met een aantal van 4 appartementen komt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor deze functie in totaal op 6 parkeerplaatsen.
- De 57 appartementen met een BVO tussen 25-80 m² passen binnen het parkeerbeleid het best bij de functie “huur, etage, midden/goedkoop (bvo<80m²)”. De parkeernorm bij deze functie is vastgesteld op 1,1 parkeerplaats per woning (met een bezoekersaandeel van 0,3). Met een aantal van 57 appartementen komt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor deze functie in totaal op 63 parkeerplaatsen.

Voor het totaal aan functies komt het aantal benodigde plaatsen hiermee op 77 parkeerplaatsen.

Parkeercapaciteit

Conform onderstaande tekening zijn er 77 (bruikbare) parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw. De breedtematen variëren van 2,25 m tot 2,40 m.



Figuur. Ligging parkeervakken

Saldo parkeerbalans

Op basis van de huidige functie indeling in het gebouw is er behoefte aan 77 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het eigen terrein heeft ruimte voor 81 parkeerplaatsen. De parkeerbalans komt hiermee op 4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er per saldo 4 parkeerplaatsen over zijn.

Opgemerkt dient te worden dat de 77 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw worden afgesloten door een hekwerk en slagboom. Via de intercom kunnen bezoekers zich melden en kunnen via de toegangspoort op het terrein met hun auto toegelaten worden.

Het betreft hier dus expliciet niet-openbare parkeerplaatsen. De 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde van het gebouw worden niet middels een hek of slagboom worden afgesloten en hebben daardoor een openbaar karakter.

Kanttekeningen

Op basis van de overgelegde tekeningen en de gevraagde oppervlaktes kan op eigen terrein voldaan worden aan de parkeerbehoefte. De 4 parkeerplaatsen aan de voorzijde hebben een openbaar karakter. Zij liggen dicht bij de drukke kruising van de Wethouder van Eschstraat en de Molenstraat en direct naast een belangrijke fietsverbinding. Het heeft de voorkeur om deze parkeerplaatsen te laten vervallen.

Fietsenstalling

Aan de voorzijde van het pand wordt een fietsenberging met 20 plekken voor bezoekers gecreëerd. Op de binnenplaats is een overdekte fietsenstalling en een staling voor 36 fietsen in het plan opgenomen.

Conclusie

Uit de berekening van de parkeerbehoefte wordt geconcludeerd, dat ruimschoots in de parkeerbehoefte van het onderhavige bestemmingsplan kan worden voorzien en dat de wijziging van kantoorbestemming naar woonbestemming niet tot problemen met betrekking tot parkeren leidt.

3.5 Groen en water

Het gebouw is omzoomd met volwassen bomen. Ook op het parkeerterrein staan solitaire volwassen bomen.

Bomeninventarisatie

Cobra boomadviseurs heeft een bomeninventarisatie en beleidstoetsing uitgevoerd (Rapport . Inventarisatie en toetsing, Vijftien bomen, Wethouder v. Eschstraat, Oss). Deze rapportage gaat over vijftien bomen aan de Wethouder van Eschstraat 1 in Oss.



Figuur. Bomeninventarisatie met nummers van de onderzochte bomen.

De conditie van elf bomen is normaal en van vier bomen is de conditie verminderd. De levensverwachting van negen bomen is meer dan vijftien jaar, van vier bomen tien tot vijftien jaar en van twee bomen is deze nader te bepalen na vervolgonderzoek.

Op basis van de 'Richtlijn Hinder en Overlast' is er geen grond om de bomen te verwijderen.

Kappen bomen in verband met bezonning

De bomen met nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 13 (nummers uit het onderzoek) staan op grond van de gemeente. De bomen op eigen terrein mogen worden gekapt. Hiervoor is geen kapvergunning nodig. Wel moet de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht worden genomen. Dit betekent dat moet worden gecontroleerd of zich nesten in de bomen bevinden.

Op basis van het gemeentelijke Bomenplan maken de gemeentelijke bomen onderdeel uit van een nevenstructuur. Dit betekent dat deze bomen zoveel als mogelijk moeten worden gehandhaafd. De bomen hebben verder geen bijzondere beleidsstatus. De bomen 7, 9, 11 en 13 moeten blijven staan. De bomen 8 en 10 mogen worden verwijderd in verband met de bezonning. Voorwaarden hierbij is dat er minimaal 4 tot 5 bomen in de structuur worden teruggeplaatst. Een voorstel hiervoor wordt zal vooraf ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien bomen en soortbescherming.

Door Buro Lubbers is advies uitgebracht over de bomen en beplanting op het terrein (Advies Bomen en beplanting, februari 2016, Buro Lubbers).



Figuur. Advies beplanting.

Conclusie

Het huidige groene beeld rondom het pand blijft in hoofdzaak in tact en wordt op sommige punten versterkt. Bovendien wordt binnenterrein van groen voorzien. Het onderhoud aan het groen en een nieuwe frisse groene inrichting draagt bij aan het wooncomfort van de nieuwe bewoners.

3.6 Beeldkwaliteit

Het gebouw heeft rechthoekige bouwvormen die vooral functioneel zijn bepaald. De bouwmassa's hebben een zelfde bouwhoogte en zijn afgedekt met platte daken. Het gebouw staat in een L-vorm langs de Molenstraat en de Wethouder van Eschstraat.

Langs de Molenstraat staat het gebouw in de rooilijn en ten opzichte van de Wethouder van Eschstraat is het pand wat meer naar achter op het perceel gelegen. Qua schaal en ritmiek sluit het gebouw aan bij de omliggende bebouwing. Het naastgelegen gebouw is met 4-bouwlagen 1-laag hoger en staat meer naar voren. In combinatie met uitstekende balkons is dit gebouw wat nadrukkelijker aanwezig en is het gebouw op de projectlocatie daardoor wat meer verscholen. Ook de 3-de bouwlaag langs de Molenstraat is in dit opzicht wat meer naar achter gelegen, waardoor het gebouw ingetogen oogt. De groene setting waarin het gebouw is gelegen draagt aan dat beeld bij.

Het gebouw is hoofdzakelijk, overeenkomstig woningbouw uit de bouwperiode 1970-1985, in baksteen uitgevoerd met een gedekt kleurgebruik.

De representatieve functie van het gebouw is herkenbaar en naar de openbare straatzijde gericht. De inrichting van het bijbehorende terrein is functioneel bepaald en hoofdzakelijk bestemd voor parkeren.

Van belang voor een kantoorpand die getransformeerd wordt naar een appartementengebouw is dat zowel gebouw als omgeving het karakter en de uitstraling heeft van een woonlocatie. De inrichting van het terrein kan daaraan bijdragen.

De transformatie van onderhavig kantoorpand is een duuzame ontwikkeling waarmee de leefbaarheid en de ruimtelijk kwaliteit van zowel gebouw als omgeving een positieve impuls krijgt.

4 BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

4.1 Wettelijk kader

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijakingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijakingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

4.1.1 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexx-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de Grexxwet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grexx-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste punt uit de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Ten aanzien van het plan

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten is via een anterieure overeenkomst geregeld.

4.1.2 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

De Monumentenwet is in 2009 herzien. De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Ter uitvoering van de eerste pijler van MoMo is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plangebied

Het gebouw heeft geen monumentale waarde. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Monumentenwet.

4.1.3 Erfgoedwet

In de Monumentenwet 1988 werd de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Ten aanzien van het plangebied

Er zullen geen grondroeringen plaatsvinden als gevolg van onderhavig plan. Eventuele archeologische waarden zijn dan ook niet in geding.

4.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet binnen een straal van 3 km gelegen van 'Natura 2000'-gebied of een beschermd Natuurmonument. Er is dan ook geen strijd met de Natuurbeschermingswet.

Er is onderzoek uitgevoerd naar flora- en fauna in het gebouw en in de buitenruimte. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 5.10 'Flora- en fauna'.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke druk en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In relatie tot onderhavig project is volgende hierbij van belang. In het kader van het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving wordt ingezet op het:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Een overkoepelende eis is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Ontwikkeling

De veranderende behoefte aan wonen en werken, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat, legt bovendien extra druk op een markt waarin de totale vraag afneemt. De financiële ruimte voor nieuwe plannen en projecten is beperkt.

Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit overal de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van decentrale overheden. Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavig plan betreft een transformatie van een leegstaand kantoorpand. Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De ontwikkelingen zijn niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeenten.

Daarnaast kan zij aan de gemeenten vragen in de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Barro heeft gestalte gekregen in het het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ten aanzien van het plangebied

De ontwikkelingen aan de Wethouder van Eschstraat 1 hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro. In de paragraaf hieronder wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uitgewerkt.

4.2.3 *Duurzame ladder verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Een ontwerpwijziging van de wettekst heeft tot medio september 2016 ter inzage gelegen. Vervolgens is de Minister voornemens het wijzigingsvoorstel in het najaar aan de Raad van State om advies toe te zenden. Zij streeft naar inwerkingtreding van de herziene Ladder in 2017.

Hieronder wordt uitgegaan van de bestaande wettekst.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is niet van toepassing op kruiselgevallen (artikel 1.1.1 lid 2 en 2 Bro), maar wel op uitgebreide omgevingsvergunningen (artikel 5.20 BOR). In onderstaande tekst wordt ervan uitgegaan dat de ladder van toepassing is.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op de toevoeging van een woonfunctie in een bestaand kantoorgebouw. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' van toepassing is.

De ladder verplicht tot het doorlopen van de volgende treden:

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

Hieronder wordt per stap aangegeven op welke manier onderhavig plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

a. Periodiek stelt de provincie Noord Brabant een prognose voor de bevolkingsontwikkeling op voor de hele provincie, de regio's en daarbinnen de afzonderlijke gemeenten. Vanuit deze bevolkingsontwikkeling wordt ook de verwachte behoefte aan woningen voor de gemeenten bepaald. Conform de provinciale Verordening Ruimte en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw. Overigens zijn de gegevens voor de kern Geffen nog niet in de prognose verwerkt, omdat Geffen pas per 1 januari 2015 aan de gemeente Oss is toegevoegd.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per maart 2015 ongeveer 2.650 woningen.

Conclusie ten aanzien van het plan

Met de toevoeging van 74 wooneenheden in onderhavig project blijft de harde capaciteit binnen de kaders van de regionale afspraken.

Portefeuillemanagement Wonen Oss

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de Gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss).

Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2013, 'een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!'. Hierbij gaat Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, vanwege onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel vormt voor Oss de richtlijn voor het woningbouwprogramma tot 2024. De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele Gemeente Oss tot 2024 bedraagt ongeveer 3.250 woningen. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen.

Deze plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing.

Deze plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing.

Conclusie ten aanzien van het plan

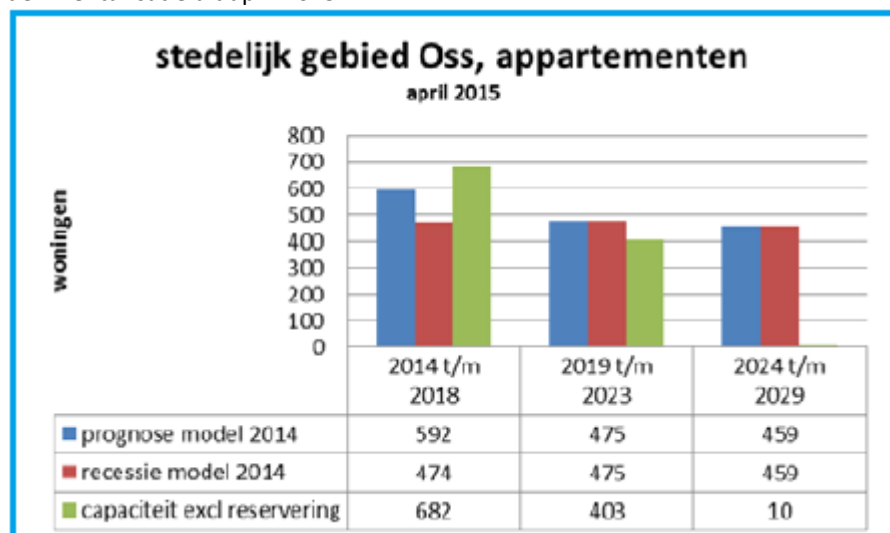
De toevoeging van 74 wooneenheden past binnen de capaciteit zoals die is ingeschat voor de Gemeente Oss.

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss

Onderhavige projectlocatie is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. Nieuwe woningen zijn daarmee niet alleen bedoeld voor de wijk, maar dragen bij in de woningbehoefte van het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Het gebied rondom het centrum kent gevarieerde woningbouw. Zo is er woningbouw voor ouderen (gelijkvloers of appartementen) evenals sociale woningbouw. Rond en in het centrum is aanvulling gericht op ouderen en kleinere huishoudens door de nabijheid van voorzieningen (winkels, horeca, gezondheidszorg).

Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.

Voor de woningbouwprogrammering is het recessiemodel uitgangspunt. De aanwezige plancapaciteiten zijn zowel de harde capaciteit als de zachte plannen voor woningbouw, op basis de inventarisatie uit april 2015.



Figuur. Bron: bestemmingsplan Berghem-Dorp

Voor de appartementen lijkt er op de korte termijn een overschot aan capaciteit. Maar voor de totale periode 2014 t/m 2023 is de capaciteit nagenoeg gelijk aan de opgave vanuit het recessiemodel.

Voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in Oss is een toevoeging van studio's en appartementen van belang, met name om te voorzien in de behoefte van starters.

Na 2023 zijn er nagenoeg geen capaciteiten meer beschikbaar. Dit betekent dat aanvulling nodig is vanuit reservecapaciteiten of nieuwe plannen.

- b. Het plangebied is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het plan voorziet in de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar woningen. Er vindt herstructurering plaats van een werklocatie naar een woonlocatie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reeds bestaand gebouw te benutten voor een nieuwe functie zonder dat nieuwe natuur- of landbouwgronden hoeven te worden opgeofferd.
- c. Deze stap is niet van toepassing, aangezien de ontwikkeling geheel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Conclusie

Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin voorziet het plan in een woningbehoefte en voldoet het plan aan de 'ladder'.

4.2.4 *Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

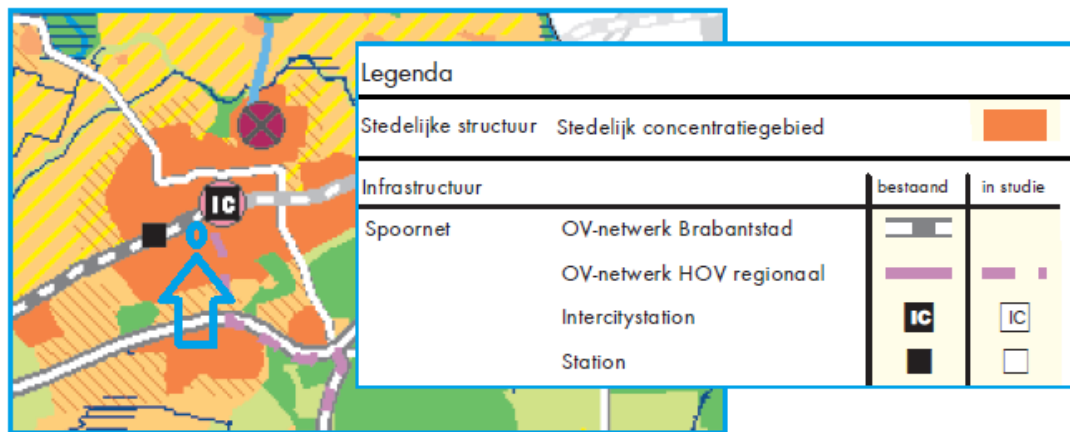
Het plangebied is op ongeveer 3 km gelegen op afstand van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2014 Noord-Brabant*

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. 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.

Het plangebied is gelegen in 'stedelijk concentratiegebied' nabij het centraal intercity station van Oss. Met de blauwe cirkel is de ligging van het plangebied globaal aangegeven.



Figuur: Uitsnede visiekaart Provinciale Structuurvisie 2014 Noord-Brabant

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Zorgvuldig ruimte gebruik

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavige project is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de 'Provinciale structuurvisie 2014 Noord-Brabant' en past binnen de kaders van het provinciaal beleid. Bovendien voldoet het plan aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik.

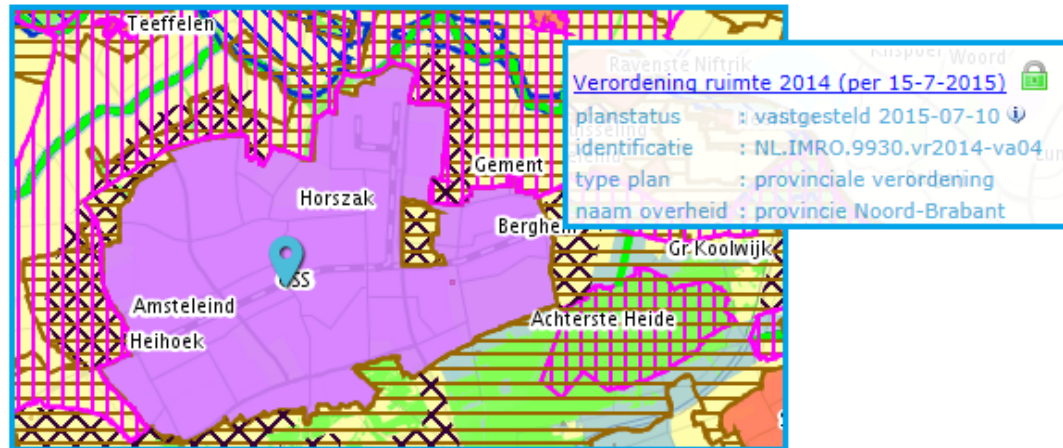
4.3.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (geconsolideerde versie 1 januari 2016) schrijft voor waaraan, onder meer, bestemmingsplannen dienen te voldoen. In de PRV zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen en het afwijken daarvan. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

Ten aanzien van het plangebied

Hieronder is de ligging van het plangebied op de kaart van de Provinciale Verordening Ruimte weergegeven.



Figuur: ligging plangebied Verordening Ruimte 2014

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als:

- 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen';
- 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

In de Verordening Ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: 'gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'.

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: 'nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75)'.

De ontwikkeling ziet op een stedelijke ontwikkeling door middel van de realisatie van woningen.

Op basis van artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is een bestemmingsplan (lees: of de afwijking ervan) dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' is bepaald dat:

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 37.4, 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.

Ten aanzien van het plan

In paragraaf 4.2.3 Duurzame ladder verstedelijking is aangetoond dat het plan past binnen de plancapaciteit en de gemaakte regionale afspraken.

Doordat de ontwikkeling betrekking heeft op een interne wijziging van het gebruik en er geen nieuwbouw plaatsvindt, is er ook ten aanzien van andere aspecten geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.

4.4 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

4.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie, Oss op weg naar 2020, van de gemeente 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.

Ten aanzien van het plan

Het plan voorziet in het realiseren van 74 studio's en tweekamerappartementen van ca. 18 m2 tot en met 60m2 met een enkel groter appartement en daarmee in een specifiek woonsegment waar behoefte aan is.

4.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Een van de kerndoelen is het versterken van de nieuwe gemeente Oss: 'Een nieuwe gemeente die bestaat uit een vitale stad en levende dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap'.

Een belangrijke opgave is om het woningaanbod op peil te houden. Er zullen voldoende nieuwe woningen moeten worden toegevoegd om te kunnen voldoen aan de behoefte vanuit de huidige en toekomstige inwoners. Hierbij gaat het niet alleen over de aantallen te bouwen woningen (kwantiteit) maar ook steeds meer over de kwaliteit. Dit betreft de behoefte vanuit de toenemende vergrijzing en individualisering.

Ook is het hierbij van belang de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus te vergroten, waarmee ingespeeld kan worden op de toenemende vraag naar kwalitatief aantrekkelijke wijken en woonmilieus.

Kwaliteiten van Oss als woonstad

Het opvangen van de groei van de woningbehoefte en het versterken van de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus in de gemeente Oss is het kerndoel. Enerzijds door intensivering (inbreiding, herstructurering en transformatie) op strategisch gelegen locaties, en anderzijds door uitbreiding van woonmilieus gekoppeld aan infrastructuur en aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied met oog voor het onderliggende landschap. De positie van de stad Oss als compacte woonstad wordt versterkt.

Overwegingen

Oss is een ontspannen woonplaats met een diversiteit aan wijken en woonmilieus. De waardering voor de ruim opgezette stad in een groene setting is groot. Ook de korte afstand tot het omliggende aantrekkelijke landschap wordt in Oss gewaardeerd. De woningbehoefte op de lange termijn wordt met het oog op deze kwaliteiten zorgvuldig in en om Oss ingepast. Het versterken van de diversiteit staat daarbij voorop. Enerzijds door woonwijken in het groen aan de rand van de stad te ontwikkelen, anderzijds door op goed toegankelijke locaties de intensiteit van de bebouwing te vergroten.

Herstructurering en verbetering van de woonkwaliteit in de bestaande wijken speelt daarbij een belangrijke rol.

Ten aanzien van het plan

Het plan voorziet in de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen. Door de gunstige ligging nabij het centrum, het station Oss en in een gemengde woon-werkbuurt past het plan binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Bovendien voorziet het plan in een toenemende vraag naar betaalbare huisvesting. Het keuzeaanbod in woningen voor inwoners van Oss wordt daarmee vergroot.

4.4.3 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.

Ten aanzien van het plangebied

Het gemeentelijk uitgangspunt bij de realisatie van woonruimte is een minimale oppervlakte van 50 m² bij nieuwbouw of verbouw. In onderhavig plan is sprake van een complex dat gedifferentieerd is, dus zowel groter als kleinere woonruimten kent. Dit maakt dat ook kleinere woonruimten, dan 50 m², zijn toegelaten.

Voor de kleine appartementen (zonder buitenruimte) wordt ter compensatie een gemeenschappelijke voorziening in de vorm van een dakterras en binnentuin gerealiseerd om het complex aantrekkelijk te maken.

Er is behoefte aan betaalbare kleine appartementen bestemd voor, onder andere, starters beneden de 23 jaar. De markt voorziet hier momenteel onvoldoende in. Ook de overige appartementen in het complex zijn niet groot. Deze zijn geschikt voor starters welke na hun studie in Oss willen blijven wonen, stelletjes en urgentie gevallen. Hiermee wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkeling van huishoudens, zeker die zijn aangewezen op de sociale sector. Dit zijn vooral één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren en vooral ouderen die vragen naar kleinere woningen.

Daarnaast wordt ook woonruimte beschikbaar gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Vergunninghouders worden gespreid in het gebouw gehuisvest.

Het plan voorziet in wooneenheden voor inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de 'boot' dreigen te vallen. Het plan voldoet aan het in de woonvisie beschreven beleid.

4.4.4 Openbare ruimte

Op 20 juni 2013 heeft de gemeente het 'Integraal kader openbare ruimte' vastgesteld als leidraad voor inrichting en beheer van de openbare ruimte. Deze bestaat uit:

- Visie openbare ruimte;
- Kwaliteitscatalogus onderhoud openbare ruimte;
- Kadernota openbare ruimte.

De gemeente Oss vindt het gewenst om afgewogen keuzes te kunnen maken bij de aanpak van de openbare ruimte. Keuzes voor projecten, voor het inrichtingsniveau en zeker ook voor het niveau van beheer en onderhoud.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig project voorziet in een gebruikswijziging van een bestaand pand. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte is binnen de huidige bestemming mogelijk, maar in onderhavig project wordt daarin niet voorzien.

4.4.5 Mobiliteitsvisie

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'.

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en het openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor de centrumontsluiting zijn de Singel 1940-1945 en de Wethouder van Eschstraat/Gasstraat de belangrijkste gebiedsontsluitende wegen. De Raadhuislaan, Molenstraat en Oostwal vormen binnen het centrum belangrijke verkeersaders voor bestemmingsverkeer en ontsluiten de belangrijkste parkeervoorzieningen in het centrum. De Kamperfoeliestraat is aangemerkt als erftoegangsweg type II.

Ten aanzien van het plan

De verkeersafwikkeling van het plan is beschreven in paragraaf 3.4 Verkeer en parkeren. De omliggende wegen zorgen voor een goede ontsluiting van het plangebied. Er worden geen knelpunten verwacht.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.2 Geluid

5.2.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsbronnen (weg, spoor en industrie) of het treffen van andere maatregelen.

5.2.2 Doorwerking in het plan

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan en de afwijking ervan, binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Weg- en railverkeer

Door DPA Caubergh-Huygen is onderzoek verricht geluid afkomstig van weg- en railverkeer en industrie. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer en industrie, Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, datum 19 januari 2017 (referentie 00745-11803-19).

Het onderzoek is noodzakelijk aangezien het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van o.a. de wegen Molenstraat, Wethouder van Eschstraat en de Gasstraat. Verder ligt het bouwplan binnen de geluidzone van de ten noorden gelegen spoorlijn nabij het station Oss. Ook is het plangebied gelegen in de nabijheid van het gezondeerde industrieterrein Molada.

Als gevolg van bovengenoemde elementen dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Blijkens de informatie van de gemeente Oss zijn de overige wegen rondom het plangebied als een 30 km/uur zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. In het kader van de Wet geluidhinder behoeft deze geluidemissie niet beoordeeld te worden. Wel is de geluidbelasting ervan inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Wethouder van Eschstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op de volledige zuidoostgevel, een gedeelte van de noordoostgevel (waarneempunt 03 en 05) en een gedeelte van de zuidwestgevel (waarneempunt 15).
De maximale geluidbelasting bedraagt 58 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Door de gemeente dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.
- Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Molenstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op de volledige noordoostgevel, de volledige zuidoostgevel (met uitzondering van begane grond en 3e verdieping waarneempunt 01) en een gedeelte van de noordwestgevel (waarneempunt 09). De maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Door de gemeente dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.
Tevens wordt op de gemeenschappelijke buitenruimte op de begane grond de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Molenstraat overschreden.
- Ten gevolge van het aanwezige wegverkeer op de Gasstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden op een gedeelte van de noordoostgevel (begane grond t/m 2e verdieping waarneempunt 03, 05, 1e en 2e bouwlaag waarneempunt 06, 2e verdieping waarneempunt 07) en een gedeelte van de zuidoostgevel (2e verdieping waarneempunt 02 en waarneempunt 02). De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden. Door de gemeente dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.
- Ten gevolge van het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op alle gevels of delen van gevels overschreden met uitzondering van de zuidoostgevel (waarneempunt 01 t/m 04). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 67 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB niet wordt overschreden.
Tevens wordt op de gemeenschappelijke buitenruimte op de begane grond de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het spoorwegverkeer overschreden.

Vaststellen hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen, zijn bijvoorbeeld het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer en 55 dB ten gevolge van het spoorwegverkeer.

Zo bedragen de kosten van een geluidscherm langs het spoor ter vergelijking ongeveer 1 miljoen euro per 1 km scherm. Met zulke kosten zou het project niet uitvoerbaar zijn.

De gemeente is reeds akkoord met het vaststellen van hogere waarde voor het bestaande gedeelte (gebouw t/m 3e bouwlaag). Ter compensatie is bepaald dat ook het bestaande gedeelte getoetst wordt aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012, wat betreft de gevel geluidwering (binnenniveau = 33dB).

Op de 4e bouwlaag (optoplaag) zullen een 8-tal nieuwe appartementen gerealiseerd worden. Aan de westgevel van de appartementen A71 t/m A74 en aan de noordgevel appartementen A67 t/m A70 wordt een scherm met een hoogte van 1,80 meter geplaatst. Hierdoor wordt een geluidluwe gevel gerealiseerd bij de woningen in de optoplaag. Aan deze zijde van de appartementen bevindt zich tevens de buitenruimte, waardoor een geluidluwe buitenruimte ontstaat (Geluidluw = geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen). Zonder meer mag worden gesteld dat het plan op de 3^e verdieping (optoplaag) voldoet aan de gemeentelijke eisen voor wat betreft het geluidbeleid.

Er zal een hogere waarde worden vastgesteld overeenkomstig de resultaten van voorliggend onderzoek. Voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag (bouwen) aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077), waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting, zoals weergegeven in bijlage V-1 (geluidbelasting cumulatief per waarneempunt en per waarneemhoogte).

Industrielawaai

Op het onderdeel 'industrielawaai' is per 1 november 2016 (Bijlage, Referentie 00745-11803-182) een rapport opgesteld ter vervanging van het onderdeel 'industrielawaai' in het hierboven behandelde rapport (Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, Akoestisch onderzoek industrielawaai, DPA Caubergh-Huygen, Referentie 00745-11803-16).

Ten aanzien van industrielawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) uitsluitend van toepassing als er sprake is van een industrieterrein waar een zone is vastgesteld. Deze situatie doet zich hier voor. Het pand aan de Wethouder van Eschstraat 1 is gelegen in de zone van het industrieterrein Molada.

De zonering van industrielawaai is vastgelegd in hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" Wgh en hoofdstuk 2 Besluit Geluidhinder. In tegenstelling tot wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai is de grootte van de zone niet vastgelegd in de Wgh of een daaraan gekoppeld besluit. Een zone wordt vastgelegd rond een industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan (in ieder geval deels) de vestiging van "grote lawaaimakers" mogelijk is. In art. 2.1 lid 3 Besluit Omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezonde industrieterrein gevestigd moeten zijn.

De grootte van de zone is afhankelijk van de benodigde of gewenste geluidruimte van het gezonde industrieterrein. In het bestemmingsplan moet de zone (die niet kleiner mag zijn dan de 50 dB(A)-contour) zijn vastgelegd.

In de zone liggen geluidgevoelige bestemmingen waarvoor een hogere maximale grenswaarden is vastgesteld.

In de zone van Molada liggen meerdere woningen (geluidgevoelige bestemmingen) waar een hogere waarde voor is vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2 Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoeve - Oss – 2011' is ter visie gelegd van 11 augustus tot en met 21 september 2016.

Hoewel deze herziening van het plan formeel niet is vastgesteld is het, voor het beoordelen van de geluidssituatie van het pand aan de Wethouder van Eschstraat 1, zinvol rekening te houden met de bepalingen die aan dit plan verbonden zijn/zullen worden. Primair van belang is om te constateren dat de vigerende zone van het industrieterrein Molada niet zal worden gewijzigd. Er hoeft dus niet te worden geanticipeerd op een eventuele aanpassing van de zone.

De vigerende zone is opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente Oss is zonebeheerder. De Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) voert het zonebeheer feitelijk uit.

De zone wijzigt niet; de verdeling van de geluidruimte van het voormalig SVM (Stichting Vergunning Moleneind), Pivot Park en resp. Aspen/MSD wijzigt wel.

Conclusie

In de rapportage is allereerst geconstateerd dat het pand aan de Wethouder van Eschstraat 1 is gelegen in de zone van het industrieterrein Molada. Op basis van het actuele zonebestand is geconcludeerd dat er nog ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen; zij het in beperkte mate. De omvang van deze geluidruimte is af te leiden uit het verschil tussen de grenswaarde zijn de 50 dB(A) etmaalwaarde op de zonegrens tevens rekening houdend met de vastgestelde hogere waarden van woningen en de feitelijke (vergonde) geluidssituatie.

De nog resterende geluidruimte kan in principe door bedrijven op het terrein worden benut. Aangezien geen informatie beschikbaar is omtrent eventuele toekomstige plannen is ervoor gekozen om een rekenkundige toename van emissie door te voeren op bronnen die behoren bij de bedrijven SVM en Unilever (dit zijn de benamingen die in het zonebeheermodel zijn aangehouden).

Rekening houdend met de (vooralsnog) fictieve toename van emissie is de geluidbelasting ter plekke van de gevels van het pand aan de Wethouder Van Eschstraat 1 berekend. Bij deze berekeningen is rekening gehouden met de optopping van het gebouw. Tevens is rekening gehouden met afscherming van het gebouw ter hoogte van de optopping aan de zuidoostgevel met een hoogte van 1.2 meter.

Geconcludeerd is dat de voorkeurswaarde ter plekke van meerdere (toekomstige) appartementen wordt overschreden maar dat de maximale grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Molada bedraagt 54 dB(A). Overwogen kan worden om uit te gaan van een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A); hierdoor ontstaat er nog enige ruimte voor bedrijven.

Er dient, hoe dan ook, een hogere waarde te worden verzocht (ten aanzien van het aspect industrielawaai).

In het onderzoek naar eventuele gevelmaatregelen dient rekening te worden gehouden met het aandeel industrielawaai bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting en te treffen maatregelen.

Ten aanzien van plan

Om er zeker van te zijn dat ook wordt voldaan aan de binnenwaarde in het kader van het bouwbesluit is onderzoek gedaan naar de geluidwerendheid van de gevels (Bijlage 'Verbouw Wethouder van Eschstraat te Oss van kantoor naar wonen, Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, datum 23 maart 2017, Referentie 00745-11803-24').

Normstelling binnenniveaus

Voor nieuwe situaties (zoals nieuwe woningen nabij een bestaande weg) geldt een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB. Om in bestaande situaties te bepalen of een woning voor sanering in aanmerking komt, geldt op hoofdlijnen een binnenniveau van 43 dB. Is bij bestaande situaties in een woon- of slaapkamer het binnenniveau hoger dan 43 dB, dan komt de woning voor sanering in aanmerking en wordt rekenkundig bepaald welke gevelmaatregelen (zwaardere glas, suskast etc.) moeten worden getroffen om aan een binnenniveau van 38 dB te voldoen. Wat betreft voorliggend project wordt onderscheid gemaakt tussen begane grond t/m 2e verdieping (bestaande bouw) en de optoplaag (nieuwbouw).

Begane grond t/m 2e verdieping (bestaande bouw)

In de onderhavige toestand is geen sprake van nieuwbouw doch van verbouw. Het bestaande kantoorpand wordt verbouwd naar woningen. Op basis van het vigerende Bouwbesluit zijn er geen eisen gesteld. Op basis van de regelgeving voor het saneren van bestaande woningen dient een binnenniveau van 43 dB als grenswaarde te worden gehanteerd.

Voor deze situatie gelden in principe de grenswaarden die worden gehanteerd voor nieuwe woningen. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied minimaal het verschil tussen de geluidbelasting op de gevel en 33 dB (binnenniveau) bedraagt. Voor een verblijfsruimte mag de karakteristieke geluidwering maximaal 2 dB lager zijn.

Het voldoen aan de grenswaarde van 33 dB in plaats van 38 dB betekent dat meer maatregelen moeten worden getroffen. Naast het aspect kosten speelt de technische uitvoering een belangrijke rol.

3e verdieping – optopping (nieuwbouw)

De optoplaag betreft nieuwbouw. Voor deze woningen gelden zonder meer de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Met de uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen benoemd in hoofdstuk 4 en omschreven in hoofdstuk 5 van het rapport wordt aan de nieuwbouweisen met betrekking tot de geluidwering van de gevels voldaan.

Wel dient, in verband met de te hoge geluidbelasting een besluit ‘hogere waarden geluid’ te worden aangevraagd en verleend voordat besloten wordt tot onderhavige functiewijziging.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Hierdoor vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stcrt. 2004, 147, laatst gewijzigd Stcrt. 2012, 14687).

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Hier toe is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

5.3.2 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Door DPA Caubergh-Huyghen is onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid in relatie tot het plan. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport 'Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, Externe veiligheid', DPA, d.d. 15 januari 2016, nr. 20150062-11.

Gezien de ligging op korte afstand tot het spoor en een risico volle bedrijf, dient voor een goede ruimtelijke ordening het aspect externe veiligheid nader beschouwd te worden.

Onderstaand zijn de resultaten/conclusies van het onderzoek samengevat.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Het naast gelegen spoor is opgenomen in het Basisnet spoor. Op basis van het nationale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, is er geen veiligheidsafstand en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig. Op dit onderdeel is nader onderzoek verricht door AVIV ('Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat' te Oss, project: 163228, d.d. 17 januari 2017', ing. A.J.H. Schulenberg). De uitwerking hiervan is onder de conclusies van dit rapport weergegeven.

Risicovolle bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich risicovolle bedrijven. Op basis van de activiteiten zal het scenario toxisch het maatgevende scenario zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Dit scenario zal terug komen in de verantwoording groepsrisico.

Groepsrisico

Door DPA Caubergh-Huyghen is onderzoek verricht na het groepsrisico van het aspect externe veiligheid in relatie tot het plan. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de 'Transitie Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, aanzet verantwoordingsplicht groepsrisico', DPA, d.d. 20 maart 2017, nr. 00745-11803-23.

De planwijziging heeft betrekking op het wijzigen van de functie van 'kantoor' naar 'wonen'. De transformatie heeft betrekking op de realisatie van circa 74 appartementen waarvan 8 appartementen in optopping (met eigen terras) en 13 studentenwoningen in het bestaande kantoorgebouw.

Dat betekent dat er totaal 196.6 personen geprojecteerd gaan worden binnen het plan gebied. Dat is een toename van 94.2 personen ten opzichte van de huidige populatie van 102 personen.

Op basis van het bovengenoemde onderzoek zijn de relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied nader omschreven. Voor de volledige risicoanalyse wordt verwezen naar het betreffende rapport van DPA Caubergh-Huygen.

➤ Transport van gevaarlijke stoffen over weg

De afstand van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg tot het plangebied is dermate groot dat deze geen bedreiging vormen voor het plan.

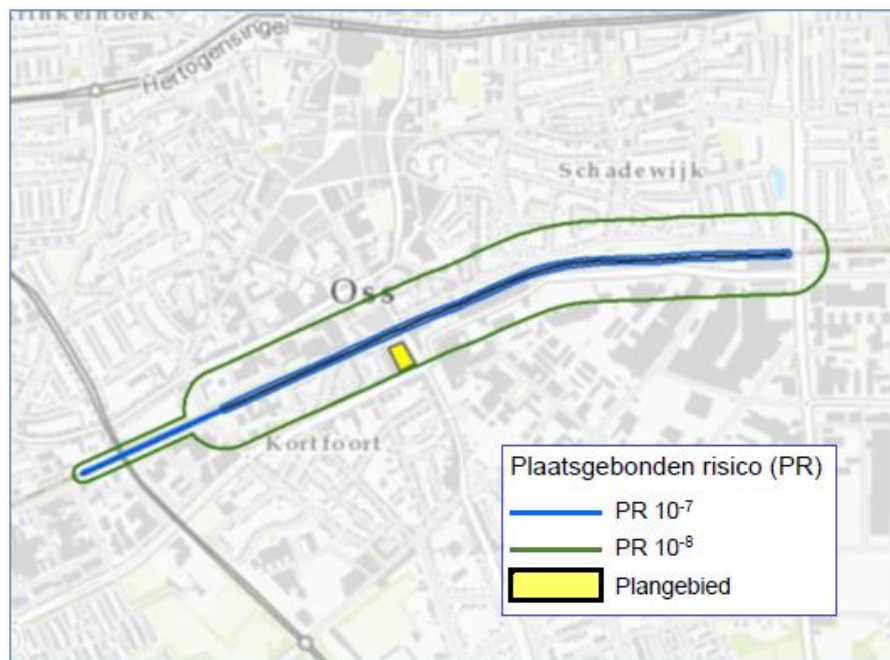
- Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor
Op circa 50 meter van het plangebied loopt het spoor 's-Hertogenbosch – Nijmegen (traject 64010). Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het tracé is opgenomen in het Basisnet. Op basis van het nationale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, is er geen veiligheidsafstand en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig. Ten aanzien van het groepsrisico, zal de toename van het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijven.
- Inrichtingen
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal risicovolle bedrijven. De risicovolle bedrijven zijn ondergebracht in een stichting genaamd: 'Vergunningen Moleneinde Kloosterstraat 6'. Het enige risico ten gevolge van de bedrijven (welke zijn opgenomen in de stichting) dat van invloed kan zijn op het plan is een toxische wolk.

Externe veiligheid Spoor

Door AVIV is nader onderzoek verricht naar het aspect externe veiligheid in relatie tot de spoorlijn 's-Hertogenbosch Diezebrug – Nijmegen (Bijlage: 'Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat' te Oss, AVIV, project: 163228, d.d. 27 oktober 2016', ing. A.J.H. Schulenberg). De resultaten daarvan zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico spoor

Bij het Basisnet Spoor gelden de afstanden die in bijlage 2 bij de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Voor het traject ter hoogte van de beoogde ontwikkeling geldt een PR-plafond van 0 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de spoorbundel, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied. De figuur hieronder toont de PR-contouren.



Bron: Rapport Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat, AVIV, d.d. 27-10-16

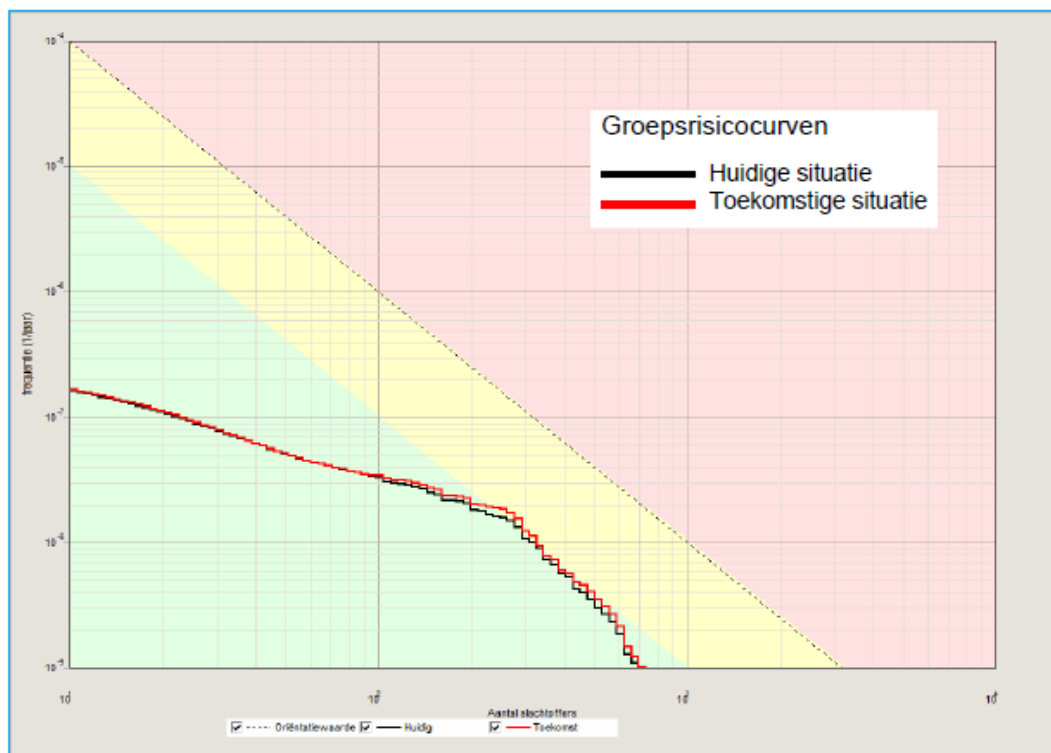
Groepsrisico spoor

Uit de navolgende figuur blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico toe. Omdat deze toename meer dan 10% bedraagt, is een volledige verantwoording van het groepsrisico vereist.

Situatie	Factor t.o.v. OW
Huidig	0.11
Toekomstig	0.13

Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Bron: Rapport Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat, AVIV, d.d. 17-1-17.



Bron: Rapport Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat, AVIV, d.d. 17-1-17.

Groepsrisico spoor

Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Door het plangebied neemt het groepsrisico toe van 0.11 naar 0.13 keer de oriëntatiewaarde. Aangezien het groepsrisico groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde en door het planvoornemen meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie is een verantwoording van het groepsrisico vereist.

Verantwoording groepsrisico spoor

Voor de gemeente Oss is de wijze van verantwoording vastgelegd in het beleid externe veiligheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verantwoordingswaarte 1 en 2, standaard bij grotere gebieden.

De zwaarte van verantwoorden is in het beleid gekoppeld aan de noodzaak van realisatie van de betreffende locatie. Bij 'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond. Wél dienen bij beide methodes alle elementen van de verantwoordingsplicht te worden ingevuld. Overeenkomstig de beleidsvisie "Beleidsvisie externe veiligheid Oss, project 143448, maart 2011" van de gemeente Oss zal door de intensivering een verantwoordingsplicht 'Zwaarte 2' toegepast moeten worden.

Een verantwoording 'Zwaarte 2' moet voldoen aan de volgende punten:

- 1) Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om voorziening op deze plek te realiseren.
- 2) De zelfredzaamheid is goed.
- 3) Bestrijdbaarheid:
 - er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
 - er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
 - er is voldoende opvang, afvoersloten;
 - er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
 - kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.
- 4) Maatregelen:
 - maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
 - privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig;
 - aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen.

Deze punten welke vanuit 'Zwaarte 2' gevraagd worden zijn verwerkt in de aanzet tot verantwoording.

Plasbrandaandachtsgebied

Op basis van het nationale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, is er geen veiligheidsafstand en geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig.

Brandweeradvis

De brandweer heeft begin 2015 een advies gegeven en op 17 september 2015 een aanvulling daarop gegeven.

Op basis van de aanwezige risicobronnen en bijbehorende relevante ongevalsscenario's, geeft zij de volgende scenario's aangewezen:

1. Plasbrand ten gevolge van het spoor;
2. Toxische wolk ten gevolge van de nabij gelegen inrichtingen.

Uitwerking scenario's

1. Plasbrand

De huidige situering van het pand valt niet binnen de reikwijdte van het bouwbesluit en de regeling bouwbesluit voor het aspect externe veiligheid. De meest noordelijke gevel aan de zijde van het spoor is dicht, waardoor de effecten van de plasbrand minimaal zijn. De brandweer kazerne is zeer nabij wat de repressie verhoogd. De verwachting is dan ook dat een mogelijke plasbrand beheerst kan worden, waardoor brandoverslag naar de bebouwing geminimaliseerd wordt. Uitgaande van de vuistregel dat 10 meter ongeveer overeenkomt met 60 minuten WBDBO kan er van uitgegaan worden dat door de afstand een voldoende veilige situatie ontstaat. Het gevolg hiervan is dat beheerst ontlucht kan worden in de hittedaduw van de omliggende bebouwing. Daarom moet er bij de realisatie van het gebouw en het plan rekening gehouden worden met vluchtwegen van de bron af. Dat betekent dat de vluchtwegen gericht moeten zijn op de Wethouder van Eschstraat.

2. Toxische wolk

Ten gevolgen van de inrichtingen in de nabijheid is er een risico scenario voor een toxische wolk.

Een voorbeeld

hiervoor vormt de ammoniak koelinstallatie. Voor toxische wolk gelden de volgende maatregelen:

1. Het verhogen van de gasdichtheid van de bebouwing;
2. Een goede alarmering;
3. Het opstellen en beoefenen van een ontruimingsplan;
4. Goede voorlichting en communicatie.

Het verhogen van de gasdichtheid van de bebouwing kan eenvoudig gerealiseerd worden door het centraal kunnen afsluiten van het (voor zover aanwezig) ventilatiesysteem.

Planologische mogelijkheden

Het grootste effect wordt behaald door het vergroten van de afstand tussen de risicobron en het plangebied.

In de verdere uitwerking van het plan zal bij de indeling van het gebouw en het gebied zoveel als mogelijk rekening gehouden worden met het beperken van het risico op slachtoffers. Denk hierbij aan de vluchtwegen en de repressie mogelijkheden.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid hulpdiensten

Gezien de ligging van de infrastructurele voorzieningen is het voor hulpdiensten mogelijk het plangebied via meerdere zijde te benaderen. Dit kan vanaf twee afzonderlijke kanten.

Ten aanzien van de primaire bluswatervoorzieningen in de nabijheid van het plangebied, wordt door de brandweer aangegeven dat deze voldoende capaciteit heeft en voldoende dichtbij is gelegen. Indien zich hier een ongeval voordoet, dient het effectgebied zo snel als mogelijk verlaten te worden. Hiervoor is een juiste alarmering van belang.

Vluchtwegen

Met betrekking tot vluchtwegen adviseert de brandweer dat vluchtroutes in de hitteschaduw van het gebouw mogelijk gemaakt moeten worden. Bij een incident op het spoor dient het derhalve mogelijk te zijn het plangebied aan de zuidwestzijde te kunnen verlaten. In die situatie worden aanwezigen niet blootgesteld aan de hitte afkomstig van de plasbrand. In de verdere planuitwerking zal hiermee rekening gehouden worden, door (nood)deuren aan de zuidwestzijde te realiseren.

Ontruimingsplan en communicatie

Aangezien er sprake is van enige tegenstrijdigheid voor de twee risico scenario's, is goede communicatie en voorlichting noodzakelijk. De toekomstige bewoners moeten zich bewust zijn van de risico's waar ze aan blootgesteld worden en weten hoe ze moeten handelen bij de verschillende scenario's. Dat betekent dat de bewoners geïnstrueerd moeten worden hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de scenario's die in het plangebied kunnen optreden. Dit item wordt bij opstellen van het ontruimingsplan meegenomen. Hierbij dient in ieder geval voldoende aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

- Schuilen in geval van toxisch scenario in combinatie met uitschakelen ventilatievoorzieningen;
- Ontvluchting in geval van hittescenario afgestemd op locatie incident;
- Verzamelplaats kiezen en inrichten op de incidenten die in het plangebied kunnen optreden.

Om bewoners te alarmeren wordt er een luidalarm geïnstalleerd die door de bewoners geactiveerd kan worden door het indrukken van een luidalarmknop centraal in de algemene verkeersruimte.

Ter beperking van het groepsrisico worden door de initiatiefnemer een aantal maatregelen getroffen welke onderstaand worden omschreven.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Maatregelen in relatie tot hulpverlening en zelfredzaamheid

- Bewoners zullen bij het aangaan van een huurovereenkomst middels een nog op te stellen vluchtplan geïnstrueerd worden op de organisatie bij een mogelijke calamiteit.
- In het vluchtplan wordt omschreven hoe de bewoner dient te handelen bij een calamiteit.
- In het vluchtplan zal onder meer opgenomen worden:
 - o dat door de bewoner bij ontdekking van een calamiteit de luchttoevoer, middels collectief WTW ventilatiesysteem, d.m.v. een noodknop per verdieping, het ventilatiesysteem uitgeschakeld wordt;
 - o dat ramen gesloten worden;
 - o dat er zo snel mogelijk het pand verlaten dient te worden naar een te voren afgesproken verzamelplaats;
 - o dat de vluchtrouteaanduiding gevolgd dient te worden;
 - o dat de lift niet gebruikt mogen worden en dat er gevlucht dient te worden via het hoofdtrappenhuis een van de twee noodtrappenhuisen;
 - o dat zoveel mogelijk medebewoners gewaarschuwd worden;
- In de woning van de huurder zal op een centrale plek een verkorte versie van het vluchtplan gehangen worden en uitgereikt worden bij de sleuteloverdracht bij de oplevering appartement.
- In de algemene ruimten zal op elke verdieping een verkorte versie van het vluchtplan gehangen, inclusief plattegrond met vluchtroute.
- Op elke verdieping zijn in de algemene ruimten noodknoppen gesitueerd welke, bij een calamiteit, het centrale ventilatiesysteem uitschakelen.
- De vluchtroutes worden aangeven middels noodverlichtings- en NU-armaturen.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid hulpdiensten

- De brandweer heeft bij een calamiteit voldoende ruimte voor een brandweeropstelplaats;
- De brandweerhydranten zijn in het onderstaande situatiekaartje omcirkeld.
- Een brandweerk Luis is naast de voor-entree aanwezig. Initiatiefnemer zal zorgdragen dat een sleutel welke toegang geeft tot het complex in de brandweerk Luis aanwezig is;
- Een tweede brandweerk Luis is aanwezig aan de noordzijde van het pand ter plaatse van het hekwerk.
- Een derde brandweerk Luis is gesitueerd bij de achter entree welke toegang verschaft tot het gebouw.
- Er zijn in totaal 4 vluchtwegen voorzien in het plan, twee aan de noordgevel (achter entree parkeerterrein en noodtrappenhuis), één aan de westzijde (noodtrappenhuis) en één aan de zuidzijde (hoofdentree) van het gebouw;
- De brandweer en andere hulpdiensten kunnen zich toegang verschaffen tot het pand middels de entree aan de zuidzijde (hoofdentree). Tevens zullen de hulpdiensten via het parkeerterrein het gebouw aan de noordzijde kunnen bereiken.

Ventilatievoorzieningen (toxisch scenario)

Conform de vigerende bouwregelgeving (Bouwbesluit) dienen gebouwen voorzien te zijn van ventilatieluchttoe- en afvoer. De wijze waarop deze wordt uitgevoerd kan natuurlijk of mechanisch zijn. Er dient echter voor gezorgd te worden dat bij een incident met toxische gassen de luchttoevoer van het gekozen ventilatiesysteem met één handeling afgesloten kan worden. Toxische gassen kunnen zo het gebouw niet binnendringen.

De voornoemde voorziening zal in het installatieontwerp meegenomen moeten worden. Tevens adviseert de brandweer de gasdichtheid van het gebouw te verhogen. In de realisatiefase dient derhalve extra aandacht geschonken te worden aan de luchtdichtheid van het gebouw. In veel gevallen kan hierbij aangesloten worden bij de nieuwe energie eisen vanuit het bouwbesluit. Een goede luchtdichtheid in combinatie met het uitschakelen van de (voor zover aanwezig) mechanische ventilatievoorziening, zorgt ervoor dat toxische gassen het gebouw minder snel binnendringen.

Conclusie

Er is geen overschrijding van plaatsgebonden risico (Pr) risico. Wat het groepsrisico betreft is het volgende van belang. Aangezien het groepsrisico groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde en door het planvoornemen meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie is een verantwoording van het groepsrisico vereist.

Het risico dat overblijft na het treffen van de diverse risico-reducerende maatregelen (rest risico) wordt als acceptabel en voldoende verantwoord geacht, gezien de zeer lage kans op de beschreven incidenten. Indien de noodzakelijke voorzieningen in een later stadium zoveel als mogelijk worden meegenomen, wordt het restrisico als acceptabel en voldoende verantwoord geacht.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is één van die belangen. De luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Op de volgende pagina wordt een overzicht gegeven van de normstelling.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

5.4.2 Doorwerking in het plan

Door de realisatie van de woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Gelet op het geringe aantal van 74 woningen ten opzichte van 1.500 woningen is de verwachting dat er geen sprake is van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-Toets

Er is, voor de zekerheid, een NIBM(Niet in betekende mate)-toets uitgevoerd om te bepalen of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering voor de luchtkwaliteit.

De verkeersgeneratie is berekend met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het plangebied is gelegen in de 'schil' en kan als 'sterk stedelijk' worden aangemerkt. Voor de geplande appartementen geldt een norm voor verkeersgeneratie van 2,8 – 3,6 per wooneenheid.

Als gevolg van de ontwikkeling is de totale verkeersgeneratie als volgt berekend:

74 extra appartementen x 3,6 = 266

Hieronder is de uitkomst van de NIBM-berekening weergegeven.

**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)	266
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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	

Figuur. Nibm-tool, versie 30-03-2015

Conclusie NIBM-toets

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

Luchtkwaliteit

Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en wordt verlengd tot 2017. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Molenstraat (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

5.5 Watertoets

5.5.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Beleid waterschap en gemeente

Het beleid van het Waterschap Aa en Maas is vastgelegd in het waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later'. Hierin staat hoe het waterschap het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren.

Het waterbeleid van de gemeente Oss is opgenomen in het Waterplan 'Water in Oss'. Hier is een aantal basisprincipes vastgelegd. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

➤ **Beleving van water:**

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe:

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

➤ **Waterkwaliteit:**

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

➤ **Waterketen:**

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

➤ **Stedelijk oppervlaktewater:**

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer.

Riolering

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater afkomstig van de bebouwing als het vuilwater afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, gelegen in de wegen rondom het plangebied.

5.5.2 Doorwerking in het plan

Er is geen wijziging in het verhard dak- en/ of terreinoppervlak. De hemelwaterafvoer blijft ongewijzigd.

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van toename van het verharde oppervlak is het plan waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Derhalve hoeft de 'watertoets' niet verder 'doorlopen' te worden.

5.6 Geur

5.6.1 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Naast geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven kan geurhinder ontstaan afkomstig van industriële bedrijven.

De appartementen kunnen worden gezien als een geurgevoelige functie.

5.6.2 Doorwerking in het plan

Op de Veehouderijkaart (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>) van de provincie is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van meer dan 800 m ten opzichte van het plangebied.

Er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied gevestigd. Gelet hierop is er geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven.

Onderzoek geursituatie Moleneind

In augustus 2010 is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een onderzoek ('Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer, Danenhoef', gemeente Oss, projectnr. 2172-182824, revisie 01, augustus 2010) gedaan naar de te verwachten geurhindersituatie vanwege de industrieterrein Moleneind, Landweer en Danenhoef (MoLaDa).

Binnen het bestemmingsplangebied van MoLaDa zijn enkele geurrelevante bedrijven gevestigd (Ossfloor Tapijtfabrieken BV, Zwanenberg BV en Unilever Nederland BV) en is de vestiging van nieuwe geuremitterende bedrijven mogelijk. Ook kunnen geurgevoelige functies op MoLaDa hinder ondervinden van bestaande bronnen buiten het bedrijventerrein. Het onderzoek is gebaseerd op de actuele geldende vergunningen. In het onderzoek is geconcludeerd dat de bestaande bronnen op en buiten MoLaDa geen knelpunt vormen voor het bestemmingsplan MoLaDa, en dat eventuele nieuwe geurbronnen eveneens geen geurhinder zullen veroorzaken.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'geur'.

5.7 Gezondheid

5.7.1 Aanleiding en doel

Natuur, frisse lucht en rust hebben een positieve invloed op de volksgezondheid. Het buitengebied is voor veel burgers de plek om even bij te tanken.

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het IVG onderzoek (de voorloper van het VGO onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ vast te stellen. Deze raad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken. Endotoxine zijn ontstekingsbevorderende celwandresten van bepaalde bacteriën. De luchtwegen van mensen zijn daar zeer gevoelig voor. Het is een algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht dat endotoxine blootstelling negatieve gezondheidseffecten heeft op mensen.

5.7.2 Doorwerking in het plan

Emissie van endotoxinen is vooral een probleem bij bedrijven waar pluimvee en/of varkens worden gehouden. Nabij de initiatieflocatie is géén relevante veehouderij aanwezig waar pluimvee wordt gehouden. Er is geen belemmering op grond van gezondheid.

5.8 Schaduwhinder

5.8.1 Aanleiding en doel

Schaduwhinder is van belang bij de beoordeling of sprake is van het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'.

5.8.2 Doorwerking in het plan

Door architectenbureau Van Santvoort is een berekening gemaakte van de schaduwhinder op verschillende representatieve momenten als gevolg van de planontwikkeling (Slagschaduwimpressies – Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, d.d. 27 maart 2017, versie 1.0). Hieruit kan worden afgeleid dat er in de nieuwe situatie nauwelijks sprake is van slagschaduwhinder als gevolg van het nieuwe plan. Zo is te zien dat in de nieuwe situatie op 20 september om 8u20 het balkon en de woning op de derde verdieping van het naastgelegen appartementengebouw, aan de Wethouder van Eschstraat, iets meer slagschaduw ondervindt. Voor het overige is geen verschil zichtbaar. De slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Bodem onderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

5.9.1 Aanleiding en doel

Door Inpijn-Blokpoel is een verkennend bodemonderzoek met als documentkenmerk 14P000834-ADV-01 (bijlage) uitgevoerd voor het perceel Wethouder van Eschstraat 1. In de rapportage d.d. 2 juni 2014 is geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht. Hieronder is het rapport samengevat weergegeven.

In zowel de boven- als ondergrond komen puin- en koolasbijmengingen voor. Als gevolg daarvan worden lichte verhogingen aan kwik, lood, zink, minerale olie en PAK gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, waarschijnlijk als gevolg van een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet verschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande transactie en nieuwbouw.

Hierbij is vermeld dat niet volledig is uitgesloten dat er nog ondergrondse tanks in de bodem aanwezig zijn. Deze kans is echter klein.

5.9.2 Doorwerking in het plan

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het toekomstig gebruik van de locatie vormt derhalve geen belemmering voor de toekomstige ontwikkelingen.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

5.10.1 Aanleiding en doel

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

5.10.2 Doorwerking in het plan ten aanzien cultuurhistorie

Het gaat om een gebruiksverandering en een optopping van een bedrijfsgebouw met zonder specifieke cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is onderhavige ontwikkeling passend in de bebouwde omgeving. Omdat er geen grondroeringen zullen worden uitgevoerd is nader onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk.

5.11 Vormvrij-m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Aanleiding en doel

Op grond van de Wet milieubeheer dient voor alle plannen en besluiten (projecten), die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben, een procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden doorlopen.

Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport dient te worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij dient te worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst. Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is.

5.11.2 Doorwerking in het plan

De voorgenomen activiteit, de realisatie van woningen, is niet opgenomen in onderdeel C, wel in onderdeel D onder categorie D 11.2.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of ontwikkeling van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening → het bestemmingsplan

Figuur. Weergave categorie D.11 2 uit bijlage Besluit M.E.R.

Zou sprake zijn van een overschrijding van bovengenoemde drempelwaarden (zie kolom 'gevallen') dan is sprake van een m.e.r.-beoordeling.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het project getoetst aan de eisen op het gebied van natuur, milieu en cultuur. Toetsing van onderhavig plan aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn leidt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling per saldo geen

significante milieugevolgen zal hebben en er derhalve voor het betreffende bestemmingsplan geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Conclusie

Voor de ontwikkeling aan de Wethouder van Eschstraat 1 is geen vormvrije-m.e.r.-beoordeling van toepassingen omdat de ontwikkeling geen bedreiging vormt voor het milieu.

5.12 Flora- en Fauna

5.12.1 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

5.12.2 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. In de bredere omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit stedelijk gebied met boombeplanting. Er worden geen belemmeringen verwacht.

Soortenbescherming

Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek, d.d. 11 juni 2015 (bijlage) de effecten van deze ingreep beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten van de verbouwing op muurplanten, gebouw bewonende vogels, en steenmarter zijn uitgesloten. Het kantoorpand heeft voor deze soorten geen functie.

Effecten op vleermuizen zijn niet op voorhand uit te sluiten. Indien bij de verbouwing de buitenzijde van het kantoorpand niet wordt aangepakt en de spouw bij werkzaamheden wordt ontzien blijft een (mogelijke) functie van het kantoorpand als verblijfplaats voor vleermuizen gewaarborgd.

Het pand is omvangrijk en dieren moeten in staat zijn plekken met werkzaamheden in het pand te mijden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen is dan uit te sluiten. Indien er ook werk aan de spouw is voorzien, wordt nader onderzoek aanbevolen naar de mogelijke functie van het gebouw voor vleermuizen. Op basis van dit onderzoek wordt dan beoordeeld of een ontheffing en maatregelen ten aanzien van vleermuizen nodig zijn.

Indien bomen rond het gebouw moeten worden verwijderd moet rekening worden gehouden met broedvogels van stedelijk gebied. Door bomen buiten het broedseizoen te verwijderen wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Het rooien van beplanting binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wet natuurbescherming geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode van 15 maart tot en met augustus.

Bomeninventarisatie

Cobra boomadviseurs heeft een bomeninventarisatie en beleidstoetsing uitgevoerd (Rapport . Inventarisatie en toetsing, Vijftien bomen, Wethouder v. Eschstraat, Oss).

Bekeken is of er in de bomen holtes of nesten aanwezig in het kader van Natuurwetgeving. Het resultaat van het onderzoek is dat bij bomen met de nummers 7 en 14 een vogelnest in de kroon is aangetroffen. Deze nesten hebben geen jaarrond beschermde status en zijn alleen beschermd als deze in gebruik zijn.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien bomen en soortbescherming.

5.13 Bedrijven- en milieuzonering

5.13.1 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

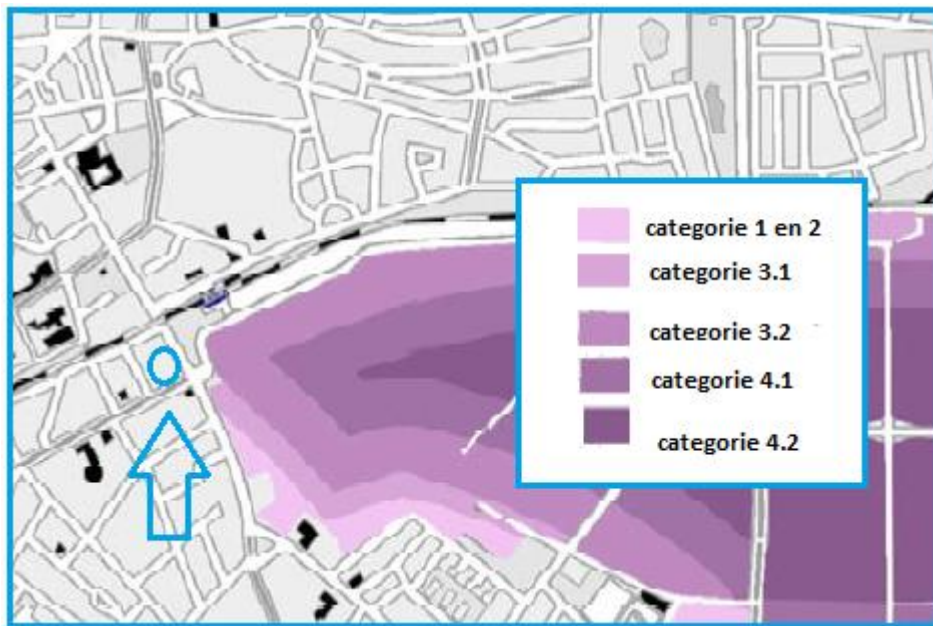
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

5.13.2 Doorwerking in het plan

Aan de overzijde van het plangebied, op het bedrijventerrein Moleneind, is het bedrijf MSD actief. Dit bedrijf is gelegen aan de Kloosterstraat 6. Op dit adres zijn de volgende bedrijven ingeschreven: MSD International Finance Coöperatief UA Kloosterstraat OSS, MSD Human Health Holding B.V. en MSD NL 2 B.V.

Dit bedrijf heeft een maatbestemming gekregen in het bestemmingsplan. Voor het aspect geluid is de zonegrens rondom het bedrijventerrein maatgevend. Voor de aspecten geur en gevaar zijn onderzoeken uitgevoerd. Zoals aangegeven in de betreffende paragrafen zijn op deze aspecten geen belemmeringen te verwachten.

Ten behoeve van nieuwvestiging van andersoortige bedrijven is onderstaande indeling in milieu categorieën bepalend.



Figuur. Zoning milieucategorieën bedrijven Molada

Via een systeem van inwaartse zoning is toekomstige bedrijvigheid afgestemd op gevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

De realisatie van het plan vormt geen belemmering voor de in de omgeving gelegen gevestigde bedrijven. Het plangebied ligt op 75 m van de rand van het bedrijventerrein. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Vanwege de noodzaak van een goed woon- en leefklimaat bij permanente bewoning streeft de gemeente ook bij verbouw de kwaliteit van nieuwbouw na. Het gebouw aan de Wethouder van Eschstraat 1 wordt dan ook grondig gerenoveerd om te voldoen aan de eisen uit de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

5.14 Kabels en leidingen

5.14.1 Aanleiding en doel

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

5.14.2 Doorwerking in het plan

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan met bijbehorende voorzieningen wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.2 Nut en noodzaak

Door Certitudo is een Marktvisie opgesteld d.d. 30 april 2015. Hieronder volgen de hoofdpunten uit de Marktvisie.

Certitudo heeft een plan uitgewerkt voor de transitie van een aangekocht kantoorpand aan de Wethouder van Eschstraat 1 te Oss. Het gebouw is niet langer geschikt voor het gebruik als kantoorgebouw. De leegstand heeft een negatieve uitstraling op de omgeving. Met de transformatie van het gebouw naar 74 duurzame hoogwaardige wooneenheden voor 'starters' wordt de woningmarkt in Oss verrijkt. Certitudo wil met hoogwaardige, energiezuinige materialen het gebouw revitaliseren zodat het weer minimaal 25 jaar mee kan.

Door in een vrij centraal gelegen bestaand (en leegstaand) kantoorpand appartementen te realiseren, past het bouwplan in het rijksbeleid. De locatie is voorts uitstekend, in een stedelijk gebied, nabij diverse voorzieningen en goed ontsloten, zowel voor langzaam verkeer, autoverkeer als met openbaar vervoer. Het omzetten van het pand naar appartementen is uit oogpunt van optimaal benutten van de locatie en zorgvuldig ruimtegebruik gewenst. Ook in het provinciaal beleid wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010.

Het plan voorziet ook in de realisatie van kleinere zelfstandige appartementen. Er wordt daarnaast een gemeenschappelijke voorziening in de vorm van een dakterras gerealiseerd. Ook wordt een binnentuin gerealiseerd met geluidluwe buitenruimte om het complex aantrekkelijk te maken.

Er is behoefte aan betaalbare kleine appartementen bestemd voor, onder andere, starters beneden de 23 jaar. De markt voorziet hier momenteel onvoldoende in. Ook de overige appartementen in het complex zijn niet groot. Deze zijn geschikt voor starters welke na hun studie in Oss willen blijven wonen, stelletjes en urgentie gevallen. Hiermee wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkeling van huishoudens, zeker die zijn aangewezen op de sociale sector. Dit zijn vooral één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren en vooral ouderen die vragen naar kleinere woningen.

Daarnaast wordt ook woonruimte beschikbaar gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Vergunninghouders worden gespreid in het gebouw gehuisvest.

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk, waarmee zowel de belangen van betrokkenen worden gezien en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals in paragraaf 1.3 'Geldend bestemmingsplan' is vermeld valt de gebruiksverandering onder de 'kruimelgevallenregeling. Er is geen terinzagelegging. De ruimtelijke impact is gering.

Colofon

Projectgegevens

Project Wethouder van Eschstraat 1 - Oss
Projectnummer Arom 15.051
Revisie 09
Datum februari 2018

Opdrachtgever

Certitudo B.V.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

7 Bijlagen ruimtelijke onderbouwing

1. 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer en industrie, Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss', d.d. 19 januari 2017, referentie 00745-11803-19);
2. 'Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, Akoestisch onderzoek industrielawaai, DPA Caubergh-Huygen', datum 1 november 2016, referentie 00745-11803-18);
3. 'Transitie Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, aanzet verantwoordingsplicht groepsrisico', DPA, d.d. 20 maart 2017, nr. 00745-11803-23;
4. 'Verbouw Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, Externe veiligheid', DPA, d.d. 15 januari 2016, nr. 20150062-11;
5. 'Externe veiligheid spoor, Project 'Wethouder van Eschstraat' te Oss, project : 163228, d.d. 17 januari 2017', ing. A.J.H. Schulenberg;
6. 'Verbouw Wethouder van Eschstraat te Oss van kantoor naar wonen Akoestisch onderzoek geluidwering gevel', d.d. 23 maart 2017, referentie 00745-11803-24';
7. 'Verkennd bodemonderzoek'; Inpijn-Blokpoel, Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, d.d. 2 juni 2014;
8. Oriënterend veldonderzoek 'Notitie Wethouder van Eschstraat 1 (5342 AV) te Oss', bureau Waardenburg, d.d. 16 juni 2015, kenmerk: 15-437/15.03808/GerSm;
9. Toelichting bouwplan "De Vorst" (Marktvisie), d.d. 30-04-2015, Initiatiefnemer: Certitudo Property Development B.V., onderdeel van Certitudo Capital, project Appartementencomplex De Vorst / 60 appartementen t.b.v. starters;
10. Rapport 'Inventarisatie en toetsing, Vijftien bomen, Wethouder v. Eschstraat, Oss, Cobra Boomadviseurs, Wilbertoord);
11. Advies Bomen en beplanting, d.d.februari 2016, Buro Lubbers;

12. Slagschaduwimpressies – Wethouder van Eschstraat 1 te Oss, 27 maart 2017 versie 1.0.