

# Bestemmingsplan Heuvelwijkstraat 20 - Lith

Toelichting





Lith, Heuvelwijkstraat 20  
Gemeente Oss



Opgesteld door HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling BV in opdracht van: Ariëns groep BV

# Bestemmingsplan

Lith, Heuvelwijkstraat 20  
Gemeente Oss



Colofon  
April 2017

In opdracht van:  
Ariëns Groep BV  
Saltshof 10-10  
6604 EA Wijchen

Door:  
HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV  
Hoogstraat 1  
6654 BA Afferden  
tel: 0487-542906  
fax: 0487-542905  
[www.hsro.nl](http://www.hsro.nl)

## Inhoudsopgave

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                                         | 4  |
| 1.1: Aanleiding .....                                      | 4  |
| 1.2: Situering plangebied .....                            | 4  |
| 1.3: Geldend bestemmingsplan .....                         | 5  |
| 2. Planbeschrijving .....                                  | 7  |
| 2.1: Bestaande situatie .....                              | 7  |
| 2.2: Toekomstige situatie .....                            | 7  |
| 3. Toelichting op het plan .....                           | 8  |
| 3.1: Stedenbouwkundige karakteristiek .....                | 8  |
| 3.3: Verkeer en parkeren .....                             | 9  |
| 3.4: Groen en water .....                                  | 9  |
| 4. Beleidskader .....                                      | 10 |
| 4.1: provinciaal en regionaal beleid .....                 | 10 |
| 4.2: Gemeentelijk beleid .....                             | 11 |
| 5. Milieuhygiënische en planologische verantwoording ..... | 12 |
| 5.1: Bodem .....                                           | 12 |
| 5.2: Water .....                                           | 12 |
| 5.3: Geluid .....                                          | 13 |
| 5.4: Geur .....                                            | 13 |
| 5.5: Luchtkwaliteit .....                                  | 14 |
| 5.6: Externe Veiligheid .....                              | 14 |
| 5.7: Ecologie .....                                        | 16 |
| 5.8: Archeologie en cultuurhistorie .....                  | 17 |
| 5.9: Besluit m.e.r. ....                                   | 19 |
| 5.10: Straling .....                                       | 20 |
| 5.11: Mobiliteit en parkeren .....                         | 20 |
| 5.12: Defensie .....                                       | 21 |
| 6. Juridische planopzet .....                              | 22 |
| 6.1 Plansystematiek .....                                  | 22 |
| 6.2 Juridische planopzet .....                             | 23 |
| 7. Motivatie .....                                         | 25 |
| 8. Uitvoerbaarheid .....                                   | 26 |
| 8.1: Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 26 |
| 8.2: Economische uitvoerbaarheid .....                     | 26 |
| .....                                                      |    |

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Archeologische quickscan

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek



## 1. Inleiding

### 1.1: Aanleiding

De aanleiding voor dit Bestemmingsplan is dat de heer Holl, eigenaar van het perceel Heuvelwijkstraat 20 in Lith, op deze locatie een extra woning wil realiseren. Nu is binnen het huidige bestemmingsplan slechts één woning op het perceel mogelijk. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging of een ruimtelijke onderbouwing nodig. Na een verzoek van de initiatiefnemer op 11 april 2016, heeft de gemeente Oss hiermee onder voorwaarden ingestemd (23 juni 2016, kenmerk: 2708085).

### 1.2: Situering plangebied



Figuur 1: Locatie Heuvelwijkstraat 20 in Lith (bron: Google earth)

De locatie is gelegen aan de Heuvelwijkstraat 20 in Lith. Lith maakt onderdeel uit van de gemeente Oss. Het perceel grenst daarnaast in het zuidwesten aan de Meester van Coothstraat. De woning is omringd door woningen. In het zuidoosten grenst het perceel aan een weiland. Kadastraal is het perceel bekend gemeente Lith, sectie A, nummer 3603. Het heeft een oppervlakte van 3347m<sup>2</sup>.



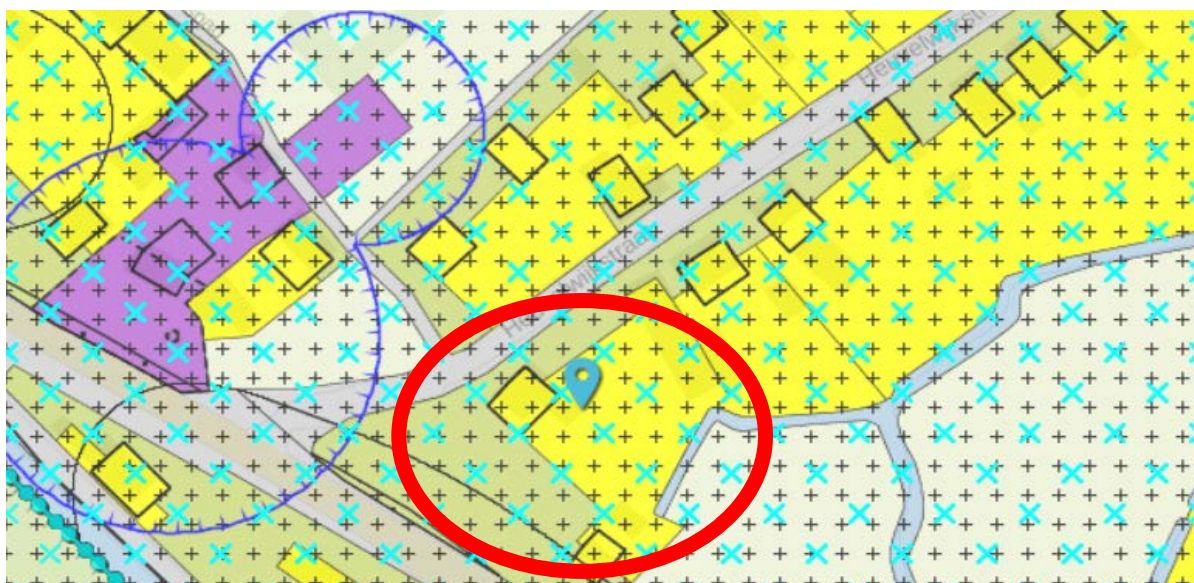
Figuur 2: kadastrale kaart van Heuvelwijkstraat 20 Lith



Figuur 3: Schets in bijlage bij antwoord brief gemeente Oss (23 juni 2016, kenmerk: 2708085).

### 1.3: Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Twee kernen – 2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 juni 2012. De voorzijde van het perceel heeft de enkelbestemming Tuin, het overige deel de enkelbestemming "Wonen-Vrijstaand". De dubbelbestemming is "Waarde-Archeologie historische kern". Er is één aanduiding voor een bouwvlak opgenomen. De maximum bouwhoogte is 8 m en de maximum goothoogte is 4 m.



Figuur 4: Fragment Verbeelding vigerend bestemmingsplan

## 2. Planbeschrijving

### 2.1: Bestaande situatie

Voorheen stonden op dit perceel een woonhuis en een schuur. Beide zijn gesloopt en op de locatie van het voormalige woonhuis is een nieuwe woning in aanbouw. Ook op de locatie van de voormalige schuur is een nieuwe woning voorzien. Dit is het onderwerp van deze onderbouwing.



Figuur 5: Situatie voor de sloop gezien vanaf de Mr. Van Coothstraat. (bron:Google Earth)

### 2.2: Toekomstige situatie

De extra woning is gepland op de locatie van de voormalige schuur. De rooilijn komt overeen met de reeds bestaande woningen in de Heuvelwijkstraat. De nieuwe voortuin past qua maatvoering bij de overige woningen. De massa van de nieuwe woning past qua schaal, hoogte en breedte bij de overige vrijstaande en geschakelde woningen aan de Heuvelwijkstraat.

### 3. Toelichting op het plan

#### 3.1: Stedenbouwkundige karakteristiek

De locatie van het bouwblok versterkt het stedenbouwkundige dubbele lint langs de Heuvelwijkstraat. Het vult een gat op, dat is ontstaan na sloop van de schuur. Het slopen van de schuur en vervolgens bebouwen met een woning versterkt de eenheid van de bebouwing in deze woonstraat.



Figuur 7: Fragment Militaire topografische kaart (1892), het dubbele lint langs de Heuvelwijkstraat

#### 3.2: Functionele karakteristiek

In de directe omgeving staan voornamelijk woningen. Het ligt aan de rand van Lith. Het bestemmingsplan buitengebied ligt op ca. 100 meter afstand. De locatie heeft op dit moment al de bestemming wonen. In de omgeving zit nog wel enige lichte bedrijvigheid maar daar ligt de planlocatie op voldoende afstand van (meer dan 100m).



Figuur 8: Fragment luchtfoto woningen huidige situatie, het dubbele lint langs de Heuvelwijkstraat

### 3.3: Verkeer en parkeren

De extra verkeersaantrekkende werking is minimaal. Het gaat om de vervanging van een voormalige agrarische schuur door één woning. De werkzaamheden bij de schuur hadden waarschijnlijk evenveel of meer aantrekkende werking.

Qua parkeren bij de nieuwe woning kan op het perceel ruim worden voldaan aan de parkeernormen 2017 van de gemeente Oss. Lith is aangemerkt als “stedelijkheidsgraad 5”. Het is volgens het CROW aangeduid als niet stedelijk. De parkeernorm voor de kern Lith voor het woontype “koop,vrijstaand” is 2,3. Voor twee tot drie parkeerplaatsen zal op eigen terrein worden voorzien. De norm voor bezoekers is 0,3. Zowel in openbaar gebied als op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte.

### 3.4: Groen en water

De locatie ligt aan de rand van de dorpskern. De rivier de Maas ligt noordelijk op ongeveer 250 meter afstand. Twee aangrenzende percelen hebben een woonfunctie. Het oostelijk deel van het perceel grenst aan een ontwateringssloot en weiden.

De hoeveelheid verharding zal, ondanks de bouw van een vervangende woning (200 m<sup>2</sup>) sterk verminderen. Door de sloop van de schuur (235 m<sup>2</sup>) en het verwijderen van de erfverharding (250 m<sup>2</sup>) daalt de oppervlakte verharding per saldo met circa 285 m<sup>2</sup>. Qua groen en tuin neemt de oppervlakte toe.

## 4. Beleidskader

### 4.1: provinciaal en regionaal beleid

Op 19 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

#### *Conclusie:*

Het gaat hierbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is een initiatief dat tussen de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. Een overtollige vervallen schuur wordt vervangen door een extra woning in een kern in het landelijk gebied. Dit kan worden gezien als eigen verstedelijkingsbehoefte van de kern. Dat past binnen het beleid om te bouwen binnen de reeds bebouwde contour van het dorp. Hierdoor past het bij het beleid van de provincie. Het houdt daarnaast rekening met de ruimtelijke omgeving doordat op die locatie een woning meer bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, dan een oude schuur. De woning sluit ook beter aan bij de structuur van de rest van de straat. Verder ligt het gebied buiten de groenblauwe structuur. Er zijn daardoor geen belemmeringen om nieuwe initiatieven te kunnen ontwikkelen.

#### 4.1.1: Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

#### *Conclusie:*

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in het voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen de concrete uitwerkingsregels van de Verordening Ruimte.

#### 4.1.2: Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de “ladder voor duurzame verstedelijking” een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *bleekt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

#### Conclusie:

Bij de afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (d.d. 2 December 2015) Noordoost-Brabant over de plancapaciteiten. Hieruit kwam naar voren dat er binnen gemeente Oss nog behoefte is aan nieuwe woningen. De plancapaciteit binnen gemeente Oss ligt nog beneden de behoefte van de benodigde woningen in de periode 2015-2025.

De planlocatie ligt binnen het “bestaand stedelijk gebied”(dorpskern in landelijk gebied). Het ligt in de dorpskern van Lith. Het kan gezien worden als een kleine herstructurering waarbij een oude schuur wordt verwijderd en hiervoor in de plaats een extra woning komt. Dit zorgt in de directe omgeving voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.2: Gemeentelijk beleid

##### 4.2.1: Ontwikkelingsvisie gemeente Lith (2007)

In het bestemmingsplan 'twee kernen – 2012' wordt er verwezen naar 'ontwikkelingsvisie gemeente Lith (2007)' . die bestaat uit een strategische visie, dorpsontwikkelingsplan en Pilotproject ontwikkelingsvisie Lith; structuurvisie tussengebied Lith – Lithoijen.

De kernen Lith en Lithoijen zijn gelegen in de oeverwalzone. Opgave voor de oeverwal is om hier de 'rode' ontwikkelingen te laten plaatsvinden zoals dat van oudsher ook altijd het geval is geweest. Voorwaarde is wel dat de kernen als losse kralen met ieder een eigen identiteit behouden blijven. Iedere kern heeft een eigen identiteit en ze vullen elkaar aan. De kern Lith is de hoofdkern van de voormalige gemeente Lith. In de strategische visie staat ook een behoud en verdere versterking hiervan voorop. Het behouden en versterken van de kern Lith als hoofdvoorzieningscentrum, zowel op het gebied van sociaal - maatschappelijke voorzieningen als de commerciële voorzieningen staat voorop.

Een versterking wordt ook bereikt door onder andere optimalisatie van het ruimtegebruik door inbreiding, herstructurering en clustering (maatschappelijke) voorzieningen centrumgebied e.o.: ontwikkeling woonzorgcomplex, realisatie van een Brede School en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Voor de identiteit als 'dorp aan de rivier', is het van belang dat de relaties met de rivier zowel visueel als functioneel versterkt worden.

#### Conclusie:

Binnen de ontwikkelingsvisie van gemeente Lith (2007) past dit initiatief op het inbreiden en herstructureren van de locatie in de dorpskern. De ontwikkeling zal bij dragen aan de identiteit van Lith als een dorp, door de kleinschaligheid van het initiatief past dit goed binnen de visie van de gemeente Lith. Het sluit daarbij ook aan bij de visie van gemeente Oss voor de landelijke kernen

## 5. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 5.1: Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

#### *Conclusie:*

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch (project HWS.377816, d.d. 22-11-2016). Uit vooronderzoek is gebleken dat er nog nooit eerder een bodemonderzoek heeft plaats gevonden op deze locatie. Het is voor zoverre bekend in de omgeving van deze locatie geen gevallen van verontreiniging bekend, die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit van Heuvelwijkstraat 20.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek (NEN 5740) is een vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725 om de historie van het perceel vast te kunnen stellen. Het vooronderzoek liet geen aanleidingen zien waaruit bleek dat er verontreiniging zou kunnen zijn.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om te wonen op het perceel. De uitkomsten van het bodemonderzoek hebben er niet toegeleid dat er verdere onderzoeken gedaan hoeven te worden naar eventuele verontreiniging. De uitkomst van het bodemonderzoek staat een omgevingsvergunning voor wonen niet in de weg.

### 5.2: Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

#### *Conclusie:*

Het plan voldoet aan het beleid dat is vastgesteld in "Watertaken 2012-2017". In het beleid watertaken is beschreven dat in nieuwe plannen het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt moet worden en niet direct via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd moet worden. Dit is voor dit initiatief geen enkel probleem. Door de sloop en de ligging is er voldoende groen en onverhard gebied over. Er is geen sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak.

Voor het afvalwater geldt dat er een extra woonaansluiting bij komt op het huidige rioleringsstelsel.

Dit zal geen problemen op gaan leveren voor de capaciteit van de riolering ter plaatse.

#### *De watertoets.*

Bij uitvoer van de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijke plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of- afkoppeling is maximaal 2000m<sup>2</sup>. Het plangebied valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Hierbij is er vanuit gegaan dat het regenwater afgekoppeld wordt en op eigen terrein verwerkt moet worden. Hiervoor wordt vanuit het waterschap geadviseerd om geen uitloggende bouwmaterialen te gebruiken.

#### 5.3: Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden. De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

#### Conclusie:

Het akoestische onderzoek dat uitgevoerd is door ABOVO acoustics (rapportnummer: Z1838-1-GB, d.d. 7 februari 2017) voor de huidige locatie van Heuvelwijkstraat 20 en de aangevraagde locatie voor een tweede woning op het perceel, laat zien dat er geen waarden worden overschreden. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de "wet geluidhinder" en "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" van Gemeente Oss.

De voorkeurswaarde van 48dB(A) wordt nergens overschreden. In de Nota Geluidsbeleid Gemeente Oss is Lith nog niet opgenomen. Lith valt pas vanaf 2011 onder de gemeente Oss. De typering voor de planlocatie is na overleg met de heer Stefan Roche van gemeente Oss vastgesteld op "woonwijk met lage geluidsdruk". Bij deze typering zijn er gewenste ambitierange opgenomen met de streefwaarde van 43dB(A) en 48dB(A). De woning die verder van de Mr. van Coothstraat is gepland (in plaats van de schuur) blijft, met waarden die variëren van 30-40dB(A), op alle punten beneden de streefwaarde van 43dB(A). Dit betekent dat de woning gebouwd kan worden en er geen belemmeringen zijn bij het gebruik van de woning.

#### 5.4: Geur

Voor wat betreft geurhinder afkomstig van veehouderijen spelen bij de beoordeling van een ruimtelijk plan de volgende vragen;

1. Is er op de locatie van een geurgevoelige bestemming een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

2. Worden omliggende veehouderijen onevenredig in hun belangen geschaad?

Bij de beoordeling van het aspect geur wordt uitgegaan van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de gemeentelijke Geurverordening en Geurgebiedsvisie Oss 2013.

Hieruit blijkt dat het beoogde plangebied niet valt binnen een geurhindercontour of vaste afstand. Tevens blijkt dat ter plaatse van het beoogde plangebied het woon- en leefklimaat als goed wordt beoordeeld.

#### Conclusie

De woning kan worden gebouwd, omdat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen bedrijven in hun belangen worden geschaad.

## 5.5: Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

### *Conclusie:*

Een nieuwe woningbouwontwikkeling is een 'NIBM-project' indien het minder dan 500 woningen betreft bij 1 ontsluitingsweg en minder dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. De beoogde ontwikkeling valt onder de NIBM-regeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.6: Externe Veiligheid

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportassen (Bevt)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

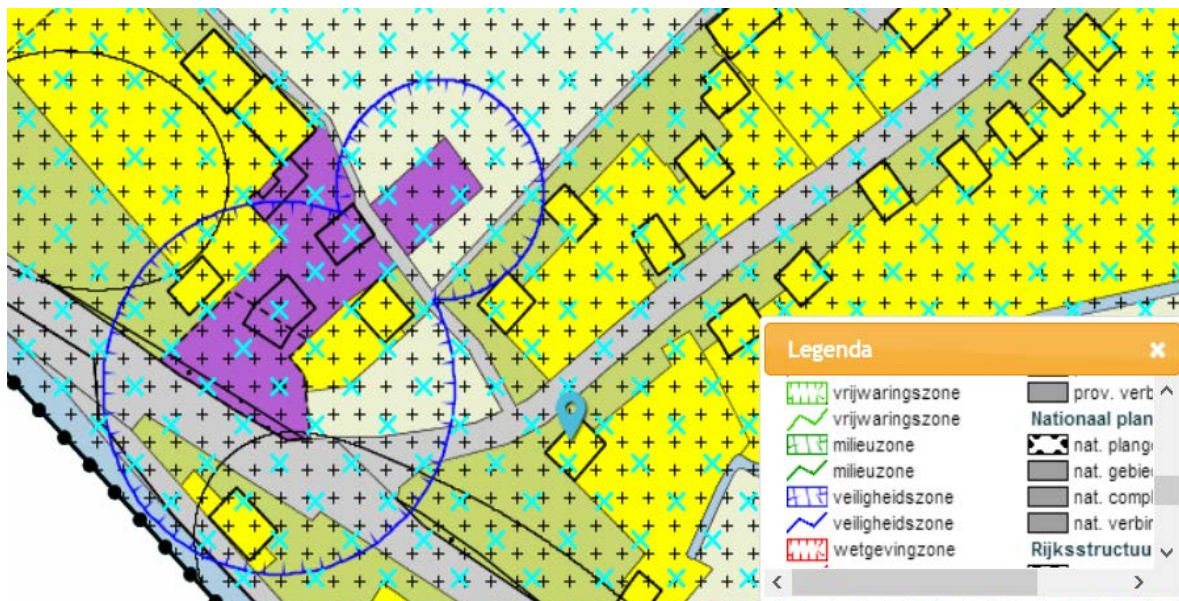
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats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

### *Gemeentelijk kader*

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

#### Conclusie:

Voor het plangebied heeft de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Oss verder geen invloed op het plangebied. Voor het plangebied gelden de algemene Besluiten omtrent Externe veiligheid.



Figuur 8: Veiligheidszone in de buurt van het plangebied.

#### Conclusie:

In de omgeving van Heuvelwijkstraat 20 was een benzineservicestation met lpg-installatie kleiner dan 1000 m<sup>3</sup>/jr aanwezig. Voor deze functie zou een veiligheidszone van 50 meter worden aangenomen. Dit was in het huidige bestemmingsplan: 'Twee kernen – 2012' al opgenomen. De LPG installatie is onder tussentijdse al gesaneerd en de omgevingsvergunning is op 13-03-2015 ingetrokken. Dit blijkt uit het advies van de brandweer Brabant-Noord (documentatie: PDMS-#3066965). Dit heeft geen gevolgen voor de plan ontwikkeling. Het plangebied lag al niet binnen deze veiligheidszone. Het benzineservicestation heeft dus geen invloed op het initiatief en kan dus doorgang vinden.

#### Invloedsgebied van de Maas

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maas. De dichtst bij zijnde afstand bedraagt ca. 315 meter vanaf het midden van de Maas. Op deze afstand is het van belang dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bekeken worden.

In het Basisnet Water is de Maas aangeduid als zwarte vaarweg. Voor zwarte vaarwegen geldt dat de 10-6 plaatsgebonden risicocontour niet is gelegen buiten de vaarweg. Omdat het plan is gelegen buiten de 200 meter zone van de Maas, hoeft op grond van artikel 8 van het Bevt geen berekening te worden uitgevoerd.

“Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

#### Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in

het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

#### Conclusie

Voor dit plan is er advies uitgesproken door de brandweer op 24-4-2017. Uit dit advies blijkt dat advies niet noodzakelijk is omdat er geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenomen oprichting geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

#### 5.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortbescherming. HSRO heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige rapport maakt als losse bijlage deel uit van deze onderbouwing. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit de quickscan natuurwaarden.

##### *Soortenbescherming*

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er mogelijk algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waar onder vleermuizen, zijn door het ontbreken van geschikt habitat en/of verblijfsindicatie, de aard van de ingreep of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, geen overtreding te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Voor de overige te verwachten broedvogels geldt dat, indien de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor de broedperiode, maar doorgaans kan globaal uitgegaan worden van 15 maart tot 15 augustus. Omdat de broedperiode niet voor iedere soort gelijk is, is geen vaste tijdsperiode aan te geven. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. Geldend is de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Tevens wordt geadviseerd om de sloop- en bouwwerkzaamheden geleidelijk uit te voeren. Op deze wijze wordt dieren de gelegenheid geboden uit te wijken.

Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van het soortbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming niet nodig.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken') is aanwezig op circa 3,25 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-Voortoets) is niet nodig.

Hiernaast maakt het plangebied ook geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk of het Natuurnetwerk Brabant. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

##### *Eindconclusie*

Het projectgebied en de direct omgeving heeft een functie voor verschillende algemene broedvogels. Voor deze soorten geldt dat de eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd zijn. Verstoring van deze nesten is niet toegestaan en wordt

bovendien geen ontheffing voor verleend. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen negatieve worden effecten voorkomen. Het broedseizoen is een globale periode, ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Andere beschermde natuurwaarden (soorten en/of gebieden) worden uitgesloten.

#### *Algemene aanbevelingen*

Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten uit te laten voeren. Voor broedvogels wordt geadviseerd de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.

Verder wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, boerenzwaluw, steenuil en verschillende vleermuissoorten. Deze soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten (steenuilkasten of mussenflat), speciale dakpannen, vogelvides, (inbouw) vleermuiskasten én maatwerk kan een positieve impuls worden gegeven aan de lokale populaties.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist (zie bijlage 1, van de quickscan Heuvelwijkstraat 20 Lith) ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor stadsnatuur en in het speciaal voor vogels.

De Zoogdierverseniging heeft de brochure 'Vleermuisvriendelijk Bouwen' (zie bijlage 2, van de quickscan Heuvelwijkstraat 20) ontwikkeld met daarin handvatten waarmee bij het ontwerp, bouw en renoveren van gebouwen eenvoudig rekening kan worden gehouden met verblijfplaatsen van vleermuizen.

## 5.8: Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid*

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De gemeente Oss heeft voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010'. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen.

Het archeologisch beleid is door de gemeente ook vertaald in bestemmingsplanregels voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het grondgebied van de gemeente is onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie

(laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria.

In geval van onderzoek vooraf is, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels.

#### *Cultuurhistorie: beleid en wettelijk kader*

Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Cultuurhistorische waarden moeten vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. De regering wilde hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening.

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

#### *Archeologisch onderzoek*

De locatie heeft in het bestemmingsplan "Twee Kernen – 2012" de aanduiding van dubbelbestemming waarde- Archeologie historische kern. Binnen het archeologiebeleid van gemeente Oss wordt het gebied aangeduid als locatie met 'hoge archeologische verwachting'. Binnen deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een verstoringsoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Qua oppervlakte valt het initiatief buiten de vrijstellingsgrens. Econsultancy heeft daarom voor deze locatie een archeologische quickscan en gecombineerd verkennend karterend booronderzoek verricht (rapportnummer 3106.001, 2 februari 2017).

De conclusie van dit onderzoek is:

Uitgaande van een oorspronkelijke hoogteligging van het maaiveld op circa 3,9 tot 4,2 m +NAP, zal het plangebied in het verleden geen aantrekkelijke bewoningslocatie hebben gevormd. Direct ten noordwesten van de Heuvelwijkstraat en ten zuidwesten van de Meester van Coothstraat ligt het maaiveld aanzienlijk hoger, op circa 4,7 - 4,8 m +NAP. Indien binnen het lager gelegen gebied ter plaatse van het plangebied sprake zou zijn geweest van bewoning, zal dit op kunstmatig aangelegde hoogtes zijn geweest ((huis)terpen), zoals direct ten oosten van het plangebied. Hiervoor zijn op basis van zowel historische bronnen als op basis van het uitgevoerde booronderzoek geen aanwijzingen. Verder zijn in de oeverafzettingen geen aanwijzingen aangetroffen voor dieper gelegen archeologische niveaus. De verwachting kan derhalve worden bijgesteld tot een lage verwachting voor alle periodes.

*Advies:*

*Vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats en de naar beneden bijgestelde, lage verwachting voor alle periodes, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.*

*Cultuurhistorie*

De cultuurhistorische waarde is bekeken aan de hand van de Cultuur Historische Waardenkaart die opgesteld is door de provincie Noord Brabant. Volgens deze kaart zijn door het bouwplan geen cultuurhistorische waarden in het geding. De gesloopte bebouwing en de directe omgeving hebben geen cultuurhistorische waarden. Het plangebied maakt wel deel uit van de historisch dorpsgebied (organisch gegroeid). Maar het gebied heeft verder geen speciale cultuurhistorische waarde, die dit initiatief in de weg staan.

5.9: Besluit m.e.r.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Voor dit plan hoeft, gezien de omvang en de verwachte impact, geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Ook op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling."

### 5.10: Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

#### *Conclusie:*

In de omgeving van de planlocatie zijn er geen bovengrondse hoogspanningslijnen aanwezig binnen een zone van 80 meter. De straling van bovengrondse hoogspanningslijn zal hierdoor dus verder geen invloed hebben op het ontwerp.

### 5.11: Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

#### *Conclusies verkeer*

De toevoeging van een extra woning zorgt binnen dit gebied tot een minimale toename van verkeersbewegingen. Daar tegenover staat dat de verkeersbewegingen die samenvielen met het gebruik van de agrarische schuur wegvallen. Het verschil zal per saldo minimaal zijn.

De heuvelwijkstraat is aangesloten op de Meester van Coothstraat(N625), dit is volgens de wegcategorisering in het "mobiliteitsplan Oss 2020" van gemeente Oss ter plaatste van de aansluiting Heuvelwijkstraat een "Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 50km/h type II". Die weg maakt deel uit van het hoofdwegennet waardoor het een goed ontsloten gebied is. De toevoeging van een woning op deze locatie heeft geen merkbare impact op de intensiteit van gebruik van de wegen. De weg wordt ook niet gezien als een knelpunt binnen de gemeente Oss. Het zelfde geldt voor de ligging van de fietsroutes die opgenomen zijn in het mobiliteitsplan. Het gebied ligt aangrenzend aan een hoogwaardige (regionale) fietsroute, die route gaat vanuit Lith direct naar Oss.

#### *Parkeren*

In "de parkeernormen 2017 gemeente Oss" Wordt Lith in geschaald in "stedelijkheidsgraad 5". Dit betekent dat het aangeduid is als niet stedelijk volgens CROW. Het gemiddelde auto bezit in Lith is 1,3 per huishouden. De parkeernorm is voor de kern Lith voor het woontype "koop,vrijstaand" 2,3. Die parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, hiervoor zijn geen voorzieningen nodig voor in de openbare ruimte.

#### 5.12: Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

## 6. Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in het bestemmingsplan, verbeelding en regels.

### 6.1 Plansystematiek

#### *Algemeen*

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente Oss worden toegepast. Binnen het plangebied zijn geen handhavingszaken die in voorliggend bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

#### 6.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieu-hygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet.

De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangegeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen.
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen.

Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven

## 6.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Er is qua methodiek aansluiting gezocht bij andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente Oss en het Handboek van de gemeente.

### 6.2.1 Regels algemeen

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

##### Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

##### Artikel 3: Tuin

Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemming opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

##### Artikel 4: Wonen - Vrijstaand

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

##### Artikel 5: Waarde - Archeologie historische kern

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie historische kern' omvatten gronden waar een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Specifiek betreft het gronden die sinds de middeleeuwen aan te merken zijn als historische stads- en dorpskernen.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

##### Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

##### Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

##### Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

##### Artikel 9: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

##### Artikel 10: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

##### Artikel 11: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

#### Bijlagen van de regels

##### Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

## 7. motivatie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Lith. Het betreft een schuur van een woonhuis. Het huidige pand heeft geen bijzondere waarde en zorgt bovendien voor een minder aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit in de straat. De sloop van de schuur en vervanging door een nieuwbouw woning heeft dan ook sterk de voorkeur. Dit sluit aan bij de lint bebouwing in de straat.

Feitelijk is de vraag of de bouw van deze woning past bij de vraag in de kern niet relevant. Het betreft hier een kleinschalige toevoeging die zorgt voor verdichting en versterking van de dorpskern. Het zorgt bovendien voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de Heuvelwijkstraat.

Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Parkeerplaatsen aan de openbare weg zijn niet noodzakelijk.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot. Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen en het hiervoor noodzakelijke aanpassen van de bestemmingen door het invoegen/ opstellen van dit bestemmingsplan.

## 8. Uitvoerbaarheid

### 8.1: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Algemeen*

In het Besluit ruimtelijke ordening staat in artikel 3.1.1 dat een ontwerpbestemmingsplan vergezeld dient te gaan met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Het gaat daarbij normaliter onder meer om het betrokken waterschap en die diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Uit de digitale watertoets blijkt dat geen belangen van het waterschap in het geding zijn. Het ruimtelijk plan valt onder de korte procedure.

Voordat deze herziening van het bestemmingsplan Twee Kernen - 2012 rechtskracht verkrijgt, dient tevens de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 3.8 Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon iedereen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen. In dezelfde periode is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Zij hebben de mogelijkheid gehad om in het kader van het vooroverleg te reageren op het bestemmingsplan. Wij hebben geen reacties ontvangen.

Initiatiefnemer heeft gevraagd of het bouwvlak 1,5 meter naar het westen verschoven (richting nr. 20) kan worden. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar. De afstand tot de perceelgrens met nr. 20 bedraagt nog 3,5 meter. Dit is voldoende. Het vorenstaande betekent dat het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld wordt.

### 8.2: Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.