

Bestemmingsplan Lith Centrum - 2014

toelichting



Bestemmingsplan Lith Centrum – 2014

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	8
1.1	AANLEIDING	8
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	9
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	10
2.1	WETTELIJK KADER	10
2.2	RIJKSBELEID	11
2.3	PROVINCIAAL BELEID	16
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 3	BESTAANDE SITUATIE.....	32
3.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	32
3.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	32
3.3	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	33
3.4	VOLKSHUISVESTING.....	34
3.5	VERKEER	35
3.6	PARKEREN	35
3.7	GROEN	36
3.8	DETAILHANDEL, COMMERCIELE DIENSTVERLENING EN HORECA	37
3.9	WATER	38
3.10	GEZONDHEIDSZORG EN MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING	38
3.11	ONDERWIJS EN SOCIAAL CULTURELE VOORZIENINGEN	38
3.12	BEDRIJVEN.....	39
HOOFDSTUK 4	DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA	40
4.1	INLEIDING.....	40
4.2	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	40
4.3	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	41
4.4	DETAILHANDEL EN COMMERCIELE VOORZIENINGEN.....	43
4.5	WONEN.....	45
4.6	VERKEER	49
4.7	PARKEREN	49
4.8	GROEN	51
4.9	WATER	51
4.10	HORECA	51
4.11	GEZONDHEIDSZORG EN MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING	52
4.12	BEDRIJVEN.....	53
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	54
5.1	MILIEUASPECTEN	54
5.2	WATERHUISHOUDING EN WATERVEILIGHEID	62
5.3	WAARDEN	65
5.4	DEFENSIE	67
5.5	M.E.R.-BEOORDELING	67
HOOFDSTUK 6	HANDHAVING	69
6.1	BELEIDSKADER.....	69
6.2	PROFESSIONELE HANDHAVING EN HANDHAVINGPROGRAMMA	69
6.3	HANDHAAFBAARHEID, POSITIEF BESTEMMEN, OVERGANGSRECHT	69

HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP HET PLAN	71
7.1	PLANTOELICHTING.....	71
7.2	ONTWIKKELINGEN.....	71
HOOFDSTUK 8	TOELICHTING OP DE REGELS	73
8.1	ALGEMEEN.....	73
8.2	REGELS	73
HOOFDSTUK 9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	75
9.1	CONSERVEREND KARAKTER.....	75
9.2	NIEUWE ONTWIKKELINGEN	75
9.3	CONCLUSIE	76
HOOFDSTUK 10	OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	77
10.1	VOOROVERLEG	77
10.2	INSPRAAK	77
10.3	ZIENSWIJZEPROCEDURE	77

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Lith Centrum – 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een herziening voor het centrum van de kern Lith.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

1.2 Begrenzing plangebied

De kern Lith ligt in het noordwesten van de gemeente Oss, op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, zoals aangegeven op onderstaande luchtfoto's.



Begrenzing plangebied

Bij het begrenzen van het plangebied is in eerste instantie uitgegaan van de plangrenzen van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 2 kernen en het bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2002. Bij de begrenzing is verder gekeken naar een logische en functionele samenhang. De plangrenzen zijn daarom veelal gelijk gelegd aan herkenbare elementen als dijken, wegen en perceelsgrenzen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Centrum Lith - 2014' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Kom Lith	16-05-1991
Kom Lith, wijziging-I-1991 (Gemeenschapshuis De Hoeve)	21-01-1992
Kom Lith, 3 ^e herziening 1997 (Lithsedijk)	30-01-1997
Kom Lith, wijziging-IX-1999 (Marktplaats)	11-01-2000
Kom Lith, wijziging-XI-2004 (Huisarts, Anton Coolenplein)	01-03-2005
Bestemmingsplan "Mgr. Bekkersstraat"	13-06-1996
Bestemmingsplan "Aan en bijgebouwenregeling"	04-04-2000
Bestemmingsplan "Bijwonen"	14-09-2006
Bestemmingsplan "Aan huis gebonden beroepen"	12-03-2002

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 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 gemeenten 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 door de provincie van 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 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.

2.1.2 Grondexploitatiewet

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

De Grex-wet is noodzakelijk omdat de vroegere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe 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 vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het bestemmingsplan.

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 en een projectafwijakingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in een 'bouwplan'. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Centrum Lith - 2014' voorziet in een aantal nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit gebeurt via zogenoemde anterieure overeenkomsten.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met deze wet worden acht waterbeheerwetten samengevoegd en vervangen. Het gaat daarbij om de volgende wetten:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

2.1.5 Crisis- en Herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet van kracht geworden. Met deze wet beoogt het Rijk een impuls te geven aan de economie door een aantal grootschalige projecten op het gebied van onder andere infrastructuur, wonen, werken, natuur, recreatie en klimaat/duurzaamheid versneld mogelijk te maken. De versnelling bestaat uit een vereenvoudiging van de te doorlopen procedures (bijvoorbeeld het wegvallen van de verplichting om in het kader van de m.e.r.-procedure alternatieven te onderzoeken) en een versnelling van de procedurele doorlooptermijnen (bijvoorbeeld een korte doorlooptijd van beroepsprocedures). Belangrijke voorwaarden zijn dat het project is opgenomen in de bijlage van de Crisis- en Herstelwet, een bijdrage levert aan het bestrijden van de crisis en dat voldaan blijft worden aan sectorale wetgeving (bijvoorbeeld de Natuurbeschermingswet).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan

provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De SVIR vervangt ondermeer de Nota Ruimte. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De visie speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdaging

- de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- de nog steeds toenemende mobiliteit;
- de open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- de aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; Nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en versterken.
- door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelezen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen voor dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijkswaardwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur (en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden) voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. In hoofdstuk 4 en 5 zal op deze aspecten ingegaan worden.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening – ladder voor 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 3.1.6 lid 2). 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)*

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Voor het bestemmingsplan Centrum Lith – 2014 is trede 3 niet van toepassing omdat de ontwikkelingen allemaal plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied.

In het bestemmingsplan Lith Centrum-2014 zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen die verantwoord moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking:

- wonen: de ontwikkeling van ongeveer 28 woningen op de volgende locaties
 - o Centrumplan Lith – Mr van Coothstraat (circa 12 grondgebonden woningen, specifiek voor ouderenhuisvesting);
 - o Centrumplan Lith – Pastoor van Hapertstraat (toevoeging circa 12 appartementen extra, ook geschikt voor ouderen);
 - o incidentele toevoeging, als onderdeel van bestemming gemengd (circa 4 woningen). De verantwoording voor Bro, artikel 3.1.6 lid 2 is opgenomen in paragraaf 4.5.
- detailhandel:
 - o uitbreiding bestaande supermarkt met ongeveer 500m². De verantwoording voor Bro, artikel 3.1.6 lid 2 is opgenomen in paragraaf 4.4.
- maatschappelijke functies:
 - o betreft de functies die in de multifunctionele accommodatie worden ondergebracht. De verantwoording voor Bro, artikel 3.1.6 lid 2 is opgenomen in paragraaf 4.11

2.2.4 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat de hoofdlijnen van het nationaal waterplan in ieder geval de volgende punten omvatten:

- a) een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b) een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c) een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast worden in het plan de volgende onderdelen opgenomen:

- a) de stroomgebiedbeheerplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;
- b) b. het Noordzeebeleid;
- c) c. de functies van de rijkswateren

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het plan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerverdeling handhaven;
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- Anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel;
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

2.2.5 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

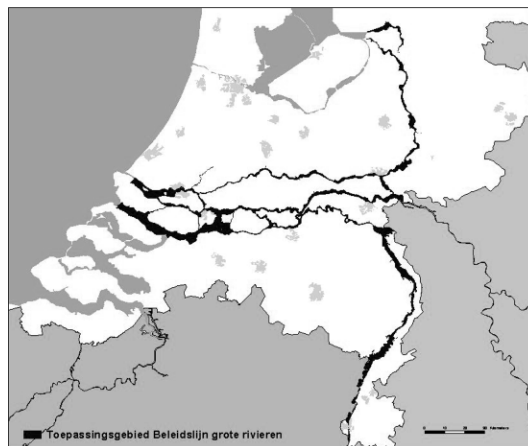
- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;

- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

2.2.6 Beleidsregels Grote Rivieren

De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

In aanvulling op artikel 6.12 van het Waterbesluit bepaalt de beleidsregel de voorwaarden waaronder toestemming voor diverse activiteiten in het rivierbed kan worden verkregen. Toestemming moet daarbij gezien worden als de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet en artikel 6.12 van het Waterbesluit. Daarnaast blijft van toepassing dat bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico.



Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime. In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd. Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.

De onderscheiden regimes en de toelaatbaarheid van verschillende activiteiten dienen in bestemmingsplannen te worden doorvertaald.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. In 2014 hebben Provinciale Staten een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. Deze herziening heeft echter geen gevolgen voor de mogelijkheden in Lith.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Concentratie van verstedelijking is één van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen enerzijds de steden en anderzijds de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en

werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

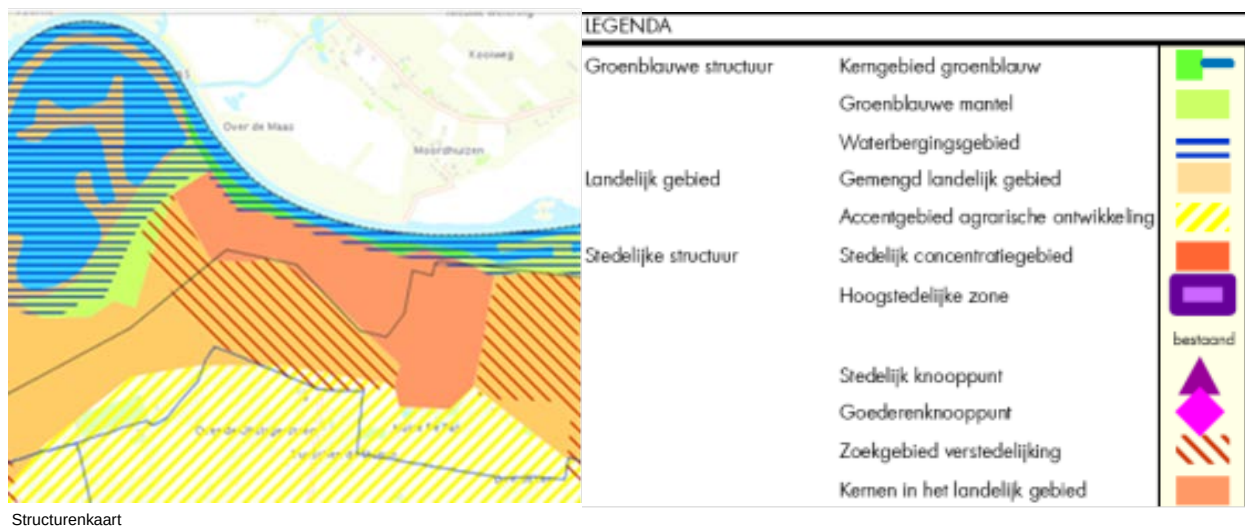
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

De kernen liggen binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied.

De kern Lith behoort tot de laatste categorie. Deze kern, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.



Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar

stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd, hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.3.2 Verordening ruimte 2014

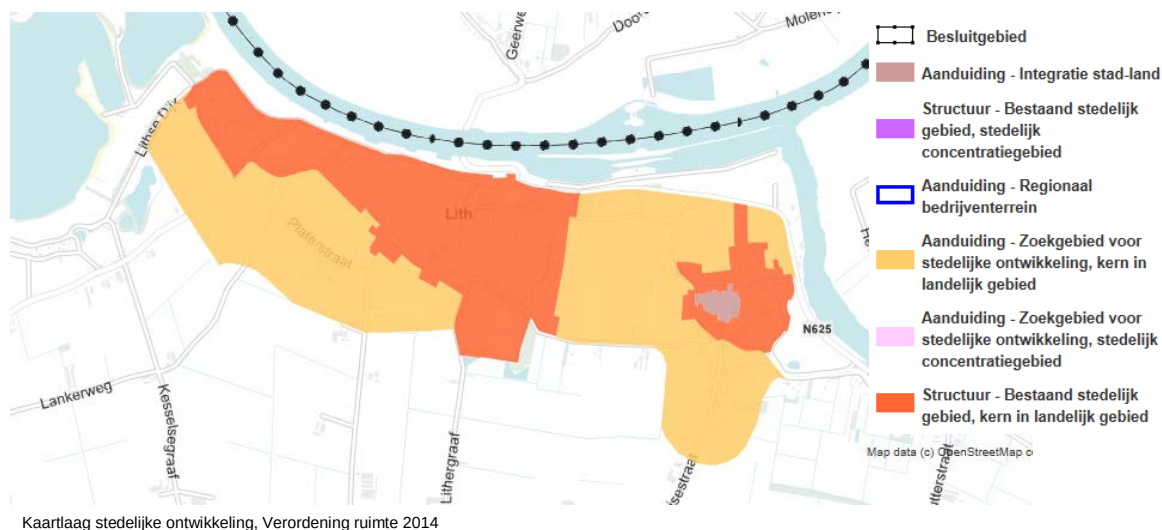
In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld..

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.16 is de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen: "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 is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75)”.



Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De Verordening ruimte 2014 kent de structuur bestaand stedelijk gebied ook de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Artikel 8 van de Verordening ruimte 2014 beschrijft de mogelijkheden binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ingeval van stedelijke ontwikkeling moet ook worden voldaan aan artikel 3.1 lid 2 onder c Verordening ruimte 2014, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking aangehaald zoals deze beschreven is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (3.1.6, tweede lid).

Artikel 4.3 Verordening ruimte 2014 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Met dit bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen gefaciliteerd, waaronder de realisatie van meerdere woningen. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 4.5 van deze toelichting gegeven.

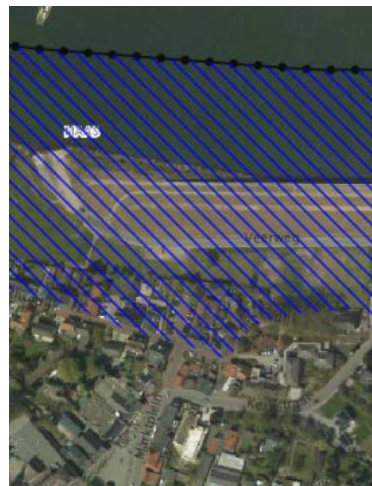
In artikel 4.6 Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen voor bedrijven in kernen in het landelijke gebied of hun zoekgebieden. In bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden dienen bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² in principe te worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bestemming reeds is verwezenlijkt.

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de bepalingen ten aanzien van gebieden die zijn gelegen in het rivierbed. Een klein deel van het plangebied is in de verordening namelijk aangeduid als 'rivierbed' (artikel 20.1). Het betreft hier een deel van de Lithsedijk in het (noordelijke) verlengde van het Marktpllein.

Artikel 20.1 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een rivierbed mede strekt tot bescherming tegen overstroming. Het tweede lid van artikel 20.1 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b) is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c) is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

De gebieden die in het rivierbed zijn gelegen vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro. Uit de Beleidsregels grote rivieren en het Barro volgt dat het rivierbed ter plaatse een stroomvoerend regime heeft.



Aanduiding rivierbed, Verordening ruimte 2014

Er is bewust voor gekozen om de regelingen niet in dit bestemmingsplan door te laten werken. Het maaiveld is in het betreffende gebied even hoog als de kruin van de dijk. De situatie op de kaartbeelden komt niet volledig overeen met de werkelijke situatie, het betreffende gebied maakt feitelijk nog onderdeel uit van de kering en behoort nog niet tot het daadwerkelijke rivierbed. Om deze redenen zijn de regelingen met betrekking tot het rivierbed niet doorgewerkt in dit bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in oktober 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Thuis in Lith' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 Ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith"

Op 11 oktober 2007 is de Ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith" door de gemeenteraad van Lith vastgesteld. De ontwikkelingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen, waarvan het planvormingstraject grotendeels gelijk opgelopen is:

- De strategische visie
- De dorpsontwikkelingsplannen
- Pilot-project Ontwikkelingsvisie Lith; Structuurvisie tussengebied Lith – Lithoijen.

Strategische visie

De Strategische Visie heeft betrekking op de voormalige gemeente Lith als geheel. In deze visie worden er naast algemene, ambitiegerichte uitspraken, met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Het geeft een globale toekomstvisie voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de

gemeente in de periode tot ongeveer 2020. Concrete uitspraken over de dorpen zijn onderdeel van de dorpsontwikkelingsplannen.

Het motto en tevens de hoofdambitie van de Strategische visie is 'Thuis in Lith'. Hiermee wil de gemeente aangeven dat ze veel waarde hecht aan het feit dat velen zich thuis voelen in en trots zijn op Lith (zowel bewoners, recreanten en ondernemers) en dat ze wenst dat dit ook in de toekomst zo zal blijven.

De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt getypeerd door 'dorpen aan de rivier'. Deze ruimtelijke kwaliteit draagt er ook aan bij dat de mensen zo trots zijn op de gemeente als geheel en gehecht zijn aan de kerkdorpen. Inzet van de gemeente is om de aanwezige kwaliteiten verder te behouden en de kansen die zich voor doen om de identiteit te versterken aan te grijpen. Initiatieven van particulieren zijn hierbij van groot belang.

De ontwikkelingsmogelijkheden en wensen variëren per zone. Er worden drie zones onderscheiden:

- de rivier- en uiterwaardzone;
- de oeverwalzone;
- de komgrondenzone.

De kern Lith is 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. Het behouden en versterken van de kern Lith als hoofdvoorzieningencentrum, zowel op het vlak van sociaal-maatschappelijke voorzieningen als op het vlak van 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.

Dorpsontwikkelingsplannen

Voor de kern Lith is een Dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. In deze DOP wordt voor de middellange termijn vastgelegd welk beleid en welke projecten worden uitgevoerd om de kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar te houden.

Het DOP bestaat uit een wensbeeld van de bewoners van de kernen, een aanhaking ervan op de opgestelde en in ontwikkeling zijnde beleidsdoelen, een vertaling naar een visiekaart en de daarbij behorende projecten die mogelijk uitgevoerd kunnen worden (de zogenaamde uitvoeringsagenda).

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen niet allemaal volledig één op één in de hierboven beschreven visies. Ze passen echter wel allemaal binnen de hoofdrichting die de visies aangeven. Lith blijft een hoofdvoorzieningencentrum, zowel op het vlak van sociaal-maatschappelijke voorzieningen als op het vlak van de commerciële voorzieningen. Dit bestemmingsplan geeft daar direct invulling aan. Alleen de exacte locaties en manier waarop verschillen op onderdelen van de ontwikkelingsvisie en het dorpsontwikkelingsplan. Sinds het opstellen van de visie en het DOP is de wereld, en zeker in Nederland, veel veranderd op demografisch, economisch en sociaal-maatschappelijk vlak. Zo is bijvoorbeeld een nieuw bedrijventerrein nu niet meer aan de orde.

Dit bestemmingsplan geeft op een slimme en eigentijdse wijze invulling aan de hoofddoelen van het beleid: Lith als hoofdkern voor het dorpencluster Oijen – Lithoijen – Lith – Maren Kessel – Het Wild.



Visiekaart kern Lith

2.4.2 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's vormen deze het maximum. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt.

Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

Zoals eerder is aangegeven is in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant een verplichting opgenomen om bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen, met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied.

2.4.3 Cultuurhistorie

Erfgoedplan

Het erfgoedplan van de voormalige gemeente Lith was in 2001 het eerste in haar soort van Nederland. Het erfgoedplan dient zorg te dragen voor een de integratie van het erfgoed in het ruimtelijk beleid. Het biedt een leidraad voor het omgaan met cultuurhistorische waarden. Voor de kernen is het erfgoed (archeologische vindplaatsen en monumenten) geïnventariseerd. Enkele delen van de oude dorpsbebouwing in centrum Lith zijn in het Erfgoedplan aangewezen als “Bijzonder gebied”. In deze gebieden zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden goed herkenbaar en beschermingswaardig.

Historisch waterplan

Het Historisch Waterplan van de voormalige gemeente Lith is een experimenteel Belvedere project. Dit project heeft als doel een combinatie te maken tussen het historisch watersysteem als kwaliteitsdrager, het watersysteem als basis voor ruimtelijke ordening en de cultuurhistorie. Onderzocht is of het historisch watersysteem ingezet kan worden bij het oplossen van knelpunten in het huidige watersysteem in het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

In het Historisch Waterplan is gezocht naar aanknopingspunten uit het verleden om vorm te geven aan de oplossingen voor de knelpunten in het heden en in de toekomst. Bij deze zoektocht is gebruik gemaakt van kennis van de inwoners van het gebied. Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden moet expliciet aandacht worden besteed aan de wateraspecten. Dit is in diverse regelingen vastgelegd.

Padenplan

Het Padenplan Gemeente Lith (1999) betreft een beleidsplan tot behoud en herstel van de cultuurhistorische dorpspaden. In het beleidsplan zijn daarnaast een inventarisatie en beschrijving van de dorpspaden en bijbehorende knelpunten opgenomen. Het Padenplan draagt oplossingen aan om deze knelpunten op te lossen door voorstellen voor behoud en verbetering van de dorpspaden. Hiermee ligt binnen het rapport de nadruk op de beleidsvorming en concrete maatregelen. Het Padenplan is opgenomen in het ‘Gemeente Lith Erfgoedplan’ van 2001.

2.4.4 Welstand

In 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Lith vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

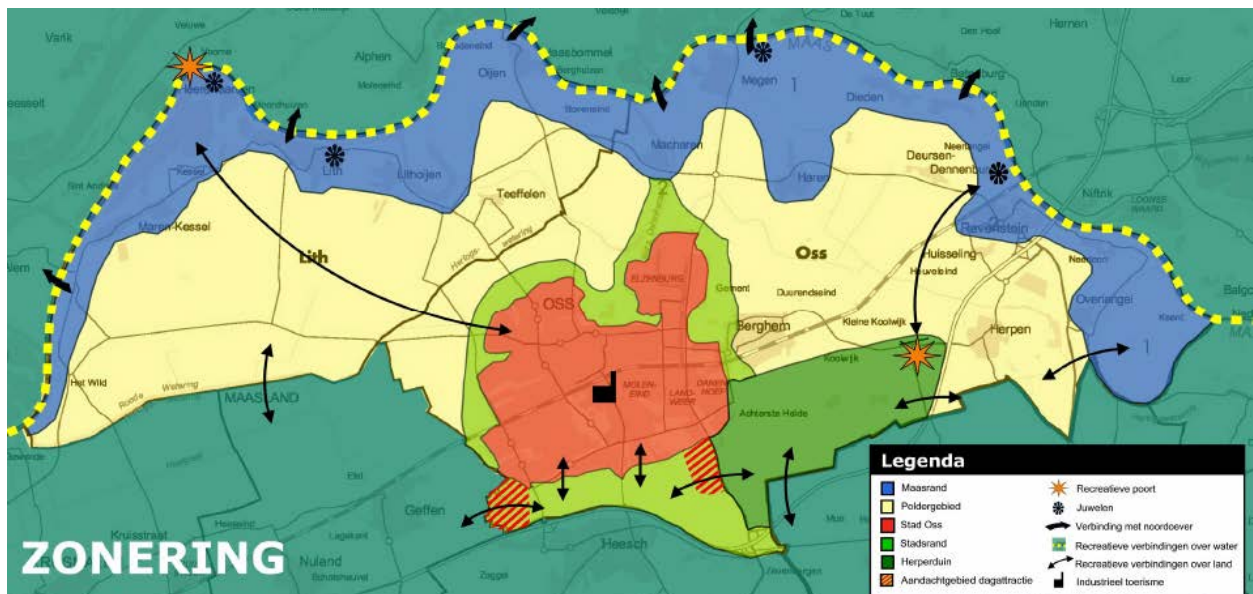
In het “Toekomstperspectief Centrum Lith” zijn richtlijnen beschreven voor de nieuwe ontwikkelingen. Hierin worden ook beeldkwaliteitsaspecten beschreven. Deze worden bij vaststelling onderdeel van de welstandsnota. Welstand gebruikt dit dan als toetsingskader.

2.4.5 Recreatie en toerisme

In de beleidsnota Toerisme en Recreatie Oss en Lith 'Verbonden aan de Maas' wordt invulling gegeven aan het recreatiebeleid van de gemeente Oss en de voormalige gemeente Lith. Het belangrijkste doel van de nota is 'een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied'.

De belangrijkste toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van de gemeente Oss zijn rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Oss moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kernkwaliteiten.

Op basis van ruimtelijk-functionele kenmerken en de occupatiegeschiedenis is een aantal ontwikkelingszones aan te wijzen in het gebied die elk een eigen ontwikkelingsrichting hebben. De onderscheiden zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand. De kern Lith bevindt zich binnen de Maasrand.



Zoneringskaart, beleidsnota toerisme en recreatie

De Maasrand herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van de gemeente en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Oss. Het ambitieniveau voor deze zone ligt hoog. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit.

De verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren binnen het decor van het landschap en de dorpen staat centraal in deze zone. Tevens wordt gekozen voor de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

De doelstellingen worden gerealiseerd door onder andere in te zetten op een fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige routestructuur voor wandelen, fietsen en paardrijden, een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen (onder andere horeca en bewegwijzering), het bevorderen van recreatief medegebruik en beleving van (nieuwe) natuurgebieden en uiterwaarden in deze zone en de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen.

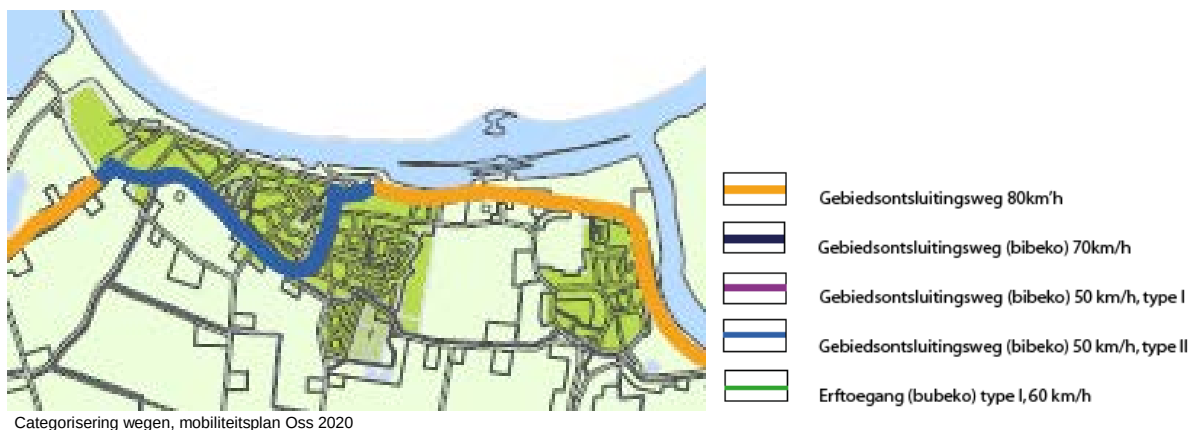
2.4.6 Verkeer

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss 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'. Ten tijde van de vaststelling van deze visie behoorde het plangebied nog niet tot de gemeente Oss.

Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en 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. Het plangebied is wel opgenomen in dit deelplan.

De Mr. Van Coothstraat, de Kerkstraat, een deel van het Marktplaatsplein en een deel van de Lithsedijk in Lith zijn in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg'. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type I'.



In onderstaande tabel zijn voor deze wegtypes de richtlijnen ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	$i > 10.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	$6.000 < i < 15.000$
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	$i < 4.000$
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	$i > 20.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	$6.000 < i < 20.000$
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	$i < 4.000$

2.4.7 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat 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 gebouwd.

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 milieukwaliteitsmaatstaven 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.

Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld. Deze worden behandeld in paragraaf 5.2.

2.4.8 Milieu

De belangrijkste ruimtelijk relevante onderwerpen die in dit plan aan de orde komen zijn luchtkwaliteit, bodem, geluid, geur en externe veiligheid. Voor het aspect bodem is geen specifiek beleid geformuleerd. Voor geluid, geur en externe veiligheid zijn afzonderlijk beleidsnota's vastgesteld.

2.4.9 Luchtkwaliteit

Er zijn in Oss nagenoeg geen overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) door wegverkeer. In de Mobiliteitsvisie van Oss wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de effecten van de verschillende verkeersvarianten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Verkeer is immers van grote invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ook de landbouw draagt bij aan de verontreiniging met fijn stof. Echter het nagenoeg niet overschrijden van normen wil niet zeggen dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Naast het meeliften op de voortgang in de techniek en het vroegtijdig inbrengen van het onderwerp lucht in de planvorming, heeft Oss ter verbetering van de luchtkwaliteit als ambitie het verminderen van de milieu- en gezondheidsschadelijke emissies van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving.

2.4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij, verder Wgv, vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het bouwen. Deze wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Om een eigen beleid te kunnen voeren, heeft de gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart gebracht en een geurgebiedsvisie opgesteld.

In de gemeente Oss is een groot aantal agrarische bedrijven gelegen, met een grote variatie in grootte en oppervlak. Ook het type bedrijvigheid, zoals intensieve veehouderij of melkveehouderij varieert. De agrarische bedrijven liggen verspreid over het buitengebied.

Binnen het plangebied zijn de veehouderijen redelijk gelijkelijk verspreid gelegen.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Oss nieuw geurbeleid vastgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013". Het hanteert per type gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

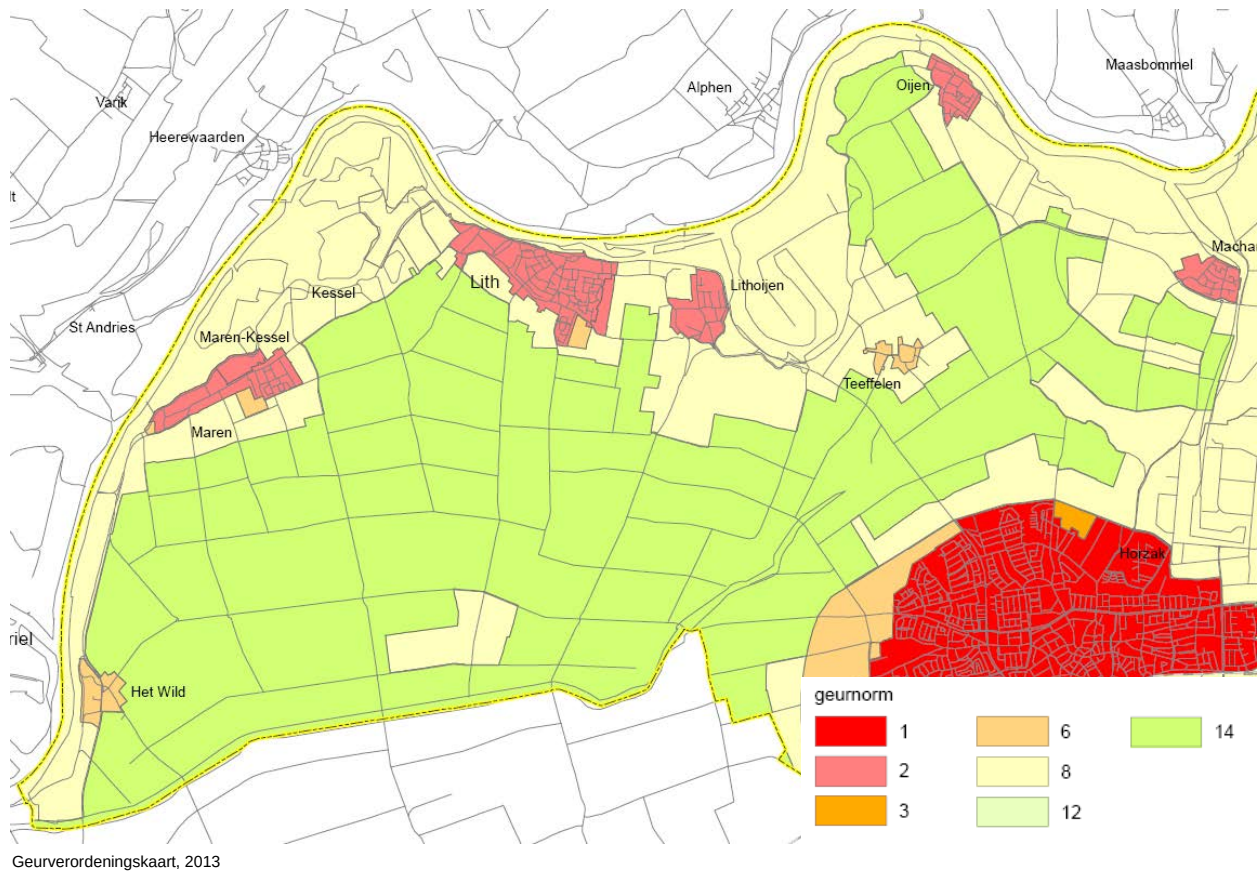
- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;

- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de geurverordening wordt uitgegaan van normen voor de maximale geurbelasting in de vorm van voorgrond- en achtergrondbelasting. Bij het stellen van deze normen worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwontwikkelingsgebied, enzovoorts. Verder wordt bij het stellen van normen gekeken naar het aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving en de omvang van die (intensieve) veehouderijen.

Binnen het plangebied is de geurnorm gesteld op 2 odeur units (Ou) voor de voorgrondbelasting. De hogere normeringen komen overeen met de overwegend agrarische functie van het gebied.



Voor de achtergrondbelasting worden de volgende streef- en toetswaarden gehanteerd:

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

2.4.11 Geluid

Door gewijzigde regelgeving hebben gemeenten sinds 1 januari 2007 nieuwe bevoegdheden op het gebied van geluid gekregen. Hierdoor kunnen gemeenten gericht inspelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren.

Volgens de Wet geluidhinder moet worden uitgegaan van de zogenaamde voorkeurswaarde (wettelijke maximumwaarde, namelijk 50 dB(A) voor bedrijven/48 dB voor wegverkeer). Dit streeft de gemeente Oss dan ook na door daar waar dat redelijkerwijs kan, uit te gaan van 48 dB als duurzaamheidnorm voor de leefomgeving. Bij nieuwe plannen dient aangegeven te worden of voldaan kan worden aan deze 48 dB. Zo niet, dan zal aangegeven moeten worden welke maatregelen (inclusief kostenoverzicht) nodig zijn om aan 48 dB te kunnen voldoen (duurzaamheidtoets geluid).

De Wet geluidhinder kent daarnaast ook een ten hoogst toelaatbare waarde. Het college van burgemeester & wethouders heeft de bevoegdheid om zogenaamde hogere grenswaarden vast te stellen, bijvoorbeeld bij vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied (gedeeltelijk) nabij een weg, spoorlijn of industrieterrein ligt.

2.4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. Het beleid voor buisleidingen is beschreven in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermde individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de contouren met de hoogste risico's (PR = 10⁻⁶) rond een risicobron mogen geen woningen of andere objecten worden opgericht, waarin zich grote aantallen personen bevinden. Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Hierbij geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

De gemeente Oss wil haar inwoners een veilige omgeving bieden. Deze ambitie wordt, voor wat betreft externe veiligheid, in de op 19 mei 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ingevuld en uitgewerkt. De gemeente Oss is terughoudend in het op voorhand uitsluiten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door bijvoorbeeld het vaststellen van een (bovenwettelijk) risicoplafond of het hanteren van een strikte ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers. In de beleidsvisie is beschreven in welke gevallen de gemeente toch een strikte scheiding van risicobronnen en risico-ontvangers hanteert en onder welke voorwaarden deze wel mogen worden gemengd. De toevoegingen ten opzichte van landelijke wetgeving bestaan uit de volgende hoofdlijnen:

- Binnen de contouren met de hoogste risico's (maar lager dan de risico's waarop de scheiding tussen bronnen en ontvangers in landelijke wetgeving is gebaseerd) worden op voorhand geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dit zijn gebouwen bestemd voor het verblijf van minder zelfredzame personen, zoals minderjarigen, zieken of gehandicapten;
- Binnen de risicocontouren geldt dat naarmate de risico's kleiner zijn, er in de afweging minder aandacht hoeft te worden besteed aan een onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling;
- Voor bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, geldt:
 - o Dat zij alleen zijn toegestaan op bedrijventerreinen;

- o Dat de PR = 10-6 binnen de perceelsgrens van de risicobron moet vallen.

Verder is een aantal lokale wegen aangewezen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen uitsluitend vervoerd mogen worden. Voor het transport buiten die aangewezen route moet de vervoerder een ontheffing aanvragen. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en Danenhoeft.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Oss bij de meeste ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen. In de Beleidsvisie externe veiligheid worden hierbij planologische kaders gegeven, waarmee de scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers en de voorwaarden waaronder deze wel kunnen worden gemengd, worden uitgewerkt. De kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen, gemeten vanaf de risicobron. Bij de kaders is tevens aangegeven of een object toelaatbaar is, en zo ja, met welke 'zwaarte' de noodzaak van realisatie op de betreffende locatie onderbouwd moet worden en hoe uitgebreid de rest van 'de verantwoording' moet worden ingezet. Bij 'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond.

Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen planologisch kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.

2.4.13 Mantelzorg

Omdat de gemeente de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith op 14 september 2006 bestemmingsplan "Bijwonen" vastgesteld.

Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg en is van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Bijwonen" is door de gemeenteraad op 14 september 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 8 februari 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan 'Centrum-Lith – 2013' met betrekking tot mantelzorg komen op hoofdlijnen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Bijwonen'.

2.4.14 Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan 'Boomvisie' is een richtinggevend en kaderscheppend beleidsplan voor de bomen binnen de voormalige gemeente Lith voor de periode 2007-2017. Het bomenbeleidsplan biedt hiermee een kader voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van het bomenbeleidsplan kan bij ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig voorwaarden gesteld worden voor het behouden van bestaande bomen of criteria opgesteld worden voor nieuwe aanplant. Het bomenbeleidsplan 'Boomvisie' vormt hiermee een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De beoogde resultaten van het bomenbeleidsplan zijn:

- Een duurzame, samenhangende bomenstructuur met een gezond en veilig bomenbestand, dat een minimum aan overlast veroorzaakt;
- Bescherming en behoud van monumentale en andere beschermingswaardige bomen;
- Een hogere waardering van bewoners voor bomen, leefgenot en –milieu.

2.4.15 Integraal Voorzieningen Beleid

De activiteiten die plaatsvinden in schoolgebouwen, sportaccommodaties en wijk- en dorpshuizen dragen bij aan de leefbaarheid van de wijken en kernen.

In december 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Procesaanpak Integraal Voorzieningenbeleid Oss “Vooruitzien in Voorzieningen”. Periodiek wordt er overlegd met de verschillende domeinen om zo te komen tot een transparant en gestructureerd bestuurlijk besluit over de voorzieningen. Daarbij wordt zeker ook gekeken naar de toekomstige demografische en maatschappelijke ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing, mobiliteit, individualisering, maar ook krimp. Er wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige, functionele, bereikbare en betaalbare accommodaties, die optimaal bijdragen aan de leefbaarheid in alle Osse wijken en kernen.

In de huidige situatie is sprake van een overcapaciteit aan ruimte in accommodaties en dit zal de komende jaren alleen maar toenemen. Krimp, ontgroening, hogere tarieven en minder subsidies zorgen er onder andere voor dat de vraag naar ruimtes kleiner wordt. Inzetten op behoud van de huidige vastgoedportefeuille is niet alleen kostbaar, maar ook een maatschappelijk onverantwoorde strategie als je weet dat nu al sprake is van overcapaciteit en dat deze de komende jaren alleen maar groter zal worden. De exploitatie van onderbezette accommodaties is op termijn niet meer houdbaar. Dat geldt voor zowel gemeente als ook voor verenigingen en beheersstichtingen.

In Lith zijn verschillende maatschappelijke functies aanwezig die elk in een eigen gebouw zijn ondergebracht zoals sportzaal de Zeuven Wilgen, basisschool de Meander en gemeenschapshuis de Hoeve. De school en het gemeenschapshuis worden samengebracht met kinderopvang, consultatiebureau en bibliotheek in het voormalige gemeentehuis. Er ontstaat zo een multifunctionele accommodatie (MFA) die kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig is op een locatie centraal in het hart van de gemeenschap. De omvang van de MFA wordt beter afgestemd op de huidige en toekomstig benodigde capaciteit. Daarmee worden ook de exploitatielasten beter betaalbaar. De kosten van een gedeelde accommodatie zijn lager dan van verschillende aparte gebouwen.

In 2012 heeft de Raad besloten de verschillende maatschappelijke functies onder te brengen in het voormalige gemeentehuis.

2.4.16 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bij de regels opgenomen als bijlage 2.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen

van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.4.17 Bestemmingsplan 'Lokaal prostitutiebeleid'

Op 12 maart 2002 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith het paraplubestemmingsplan 'Lokaal prostitutiebeleid' vastgesteld. Dit in reactie op de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000.

In het beleid wordt ingezet op een concentratiegebied waar prostitutiebedrijven zijn toegestaan. Gezien het gegeven dat het publieksgerichte stedelijke voorzieningen met een centrumkarakter zijn, wordt het Marktpllein van de kern Lith als het concentratiegebied aangewezen. Binnen dit concentratiegebied kan één prostitutiebedrijf worden toegestaan. Een prostitutiebedrijf wordt daar onder vrijstelling mogelijk binnen de bestemming 'Horeca'. Raam- en straatprostitutie zijn niet toegestaan.

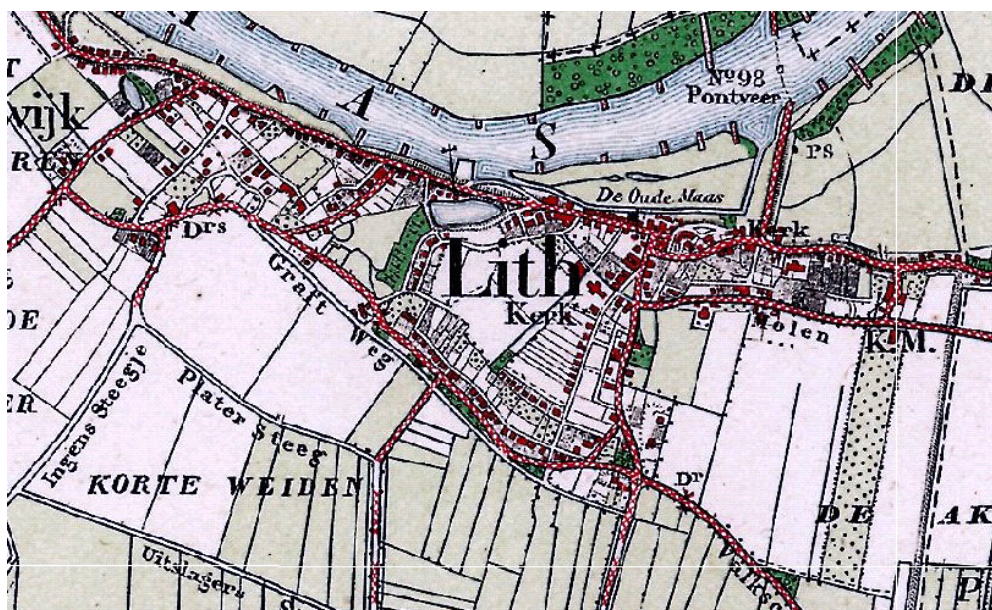
Binnen dit bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor een prostitutiebeleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied waarbinnen Lith is gelegen is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en rivieren die hier voorheen stroomden. Parallel aan de rivier ontstonden de hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Deze overstroomden zelden en waren een relatief veilige woonplaats. Bovendien waren ze zeer geschikt als akkerbouwgebied, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Op deze oeverwallen is de kern Lith ontstaan.

De Lithse bewoningsgeschiedenis gaat ver terug. De Maaskant werd al bewoond door waarschijnlijk Kelten en later Romeinen. Restanten van de bewoning door de eeuwen heen zijn nog herkenbaar. Er zijn diverse monumenten in het centrum te vinden. Zo is er de prachtige Kerk met pastorie. De kerk is rijksmonument en niet lang geleden gerestaureerd. Ook zijn er diverse gemeentelijke monumenten in het centrum te vinden: De pastorie, de voormalige bakkerij (Pastoriestraat 1), de boerderij die deel uitmaakt van het voormalige gemeentehuis (Marktplaats 20), de voormalige dokterspraktijk aan de Lithsedijk 24 (Dokter Jacob Wiegersma uit het boek "Dorp aan de Rivier"), de oude smederij aan Kerkstraat 2. Daarnaast zijn er nog beeldbepalende panden aanwezig die bijdragen aan de dorps- en historische sfeer rondom het Marktplaats zoals de villa die onderdeel uitmaakt van het voormalige gemeentehuis. Marktplaats 11 en 17 zijn van bouwhistorische waarde. De monumentale sfeer beperkt zich niet tot gebouwen alleen. Er zijn diverse waardevolle bomen op het Marktplaats evenals het beeld en de dorpspomp.



Topografische kaart 1912

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Dorps en kleinschalig

Op bovenstaande kaart die uitgegeven is in 1912 zijn de Maas, het driehoekige Marktplaats, De Lithsedijk, de Kerkstraat, de Molenstraat, Pastoriestraat en de voorloper van de Mr. Van Coothstraat duidelijk herkenbaar. Ook de kerken en Lithse paden zijn duidelijk te onderscheiden. Deze elementen bepalen vandaag de dag nog steeds de ruimtelijke structuur van Lith. Het driehoekige Marktplaats heeft overigens nog de oude vorm en maten van 1359. Samen met enkele historische en monumentale panden geeft dit een heel bijzondere en dorps- en historische sfeer.

Het centrumgebied van Lith kenmerkt zich door kleinschalige dorpse bebouwing met enkele bijzondere gebouwen. Deze hebben een afwijkende maat en schaal. De Kerk, Pastorie en het voormalige gemeentehuis zijn voorbeelden hiervan. Door aanpassingen in de openbare ruimte en toevoeging van bebouwing is in de loop van de tijd de helderheid uit het centrumgebied verdwenen. Zo loopt het Marktplaats over in het Antoon Coolenplein. Verder is de Mgr. Bekkersstraat geen plein maar heeft het ook geen helder straatprofiel.

Het dorp Lith ligt aan de rivier de Maas. Er is een uitzichtpunt aan de rivier. Hier is recent een trap gemaakt zodat het centrum vanaf de rivierkant bereikbaar is en omgekeerd. Dit is een belangrijke stap in het beter verbinden van dorp en rivier.

Inmiddels is het dorp gegroeid tot bijna 3000 inwoners. Latere uitbreidingen en invullingen zijn in deze structuur ingepast. Daarbij is niet altijd even goed aangesloten bij en voortgeborduurd op de kleinschalige en dorpse karakteristiek.

Lithse paden

De Lithse paden zijn karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van Lith en vertegenwoordigen een unieke kwaliteit. Er zijn drie soorten paden te onderscheiden: woonpaden, kerkpaden en overige paden. De woonpaden stammen grotendeels uit de Middeleeuwen. De boerderijen liggen met het woongedeelte direct aan het hooggelegen woonpad. Aan de overzijde ligt de overtuin en boomgaard. Aan de achterzijde van het woongedeelte bevond zich het aangebouwde bedrijfsgebouw, de stal. De stal grensde aan de achterweg. Dan volgden de zeer laaggelegen grindhoutbosjes en vervolgens de open polder. Dit stedenbouwkundige systeem stamt al uit de Middeleeuwen.

In het plangebied van dit bestemmingsplan liggen een aantal oude paden.

Het Brugpad, ook een woonpad, is rond 1855 aangelegd na een dijkdoorbraak. Kennelijk bood het aloude systeem nog steeds voldoende kwaliteit om ook een 19e eeuwse versie te realiseren. De opzet van dit woonpad is qua maatvoering wat kleiner. De bewoners waren na de ramp immers armer.

Het Putwijkpad is ook een woonpad waarbij er sprake is van gedeeltelijke reconstructie. Het huidige Putwijkpad is rond 1980 aangelegd op de plaats van een verdwenen woonpad. De historische waarde van het pad zelf is beperkt.

De Kerkpaden in Lith voeren naar de plaats waar de 17e eeuwse schuurkerk stond. Zo ook het pad tussen de Lithsedijk en de Pastoor van Hapertstraat.



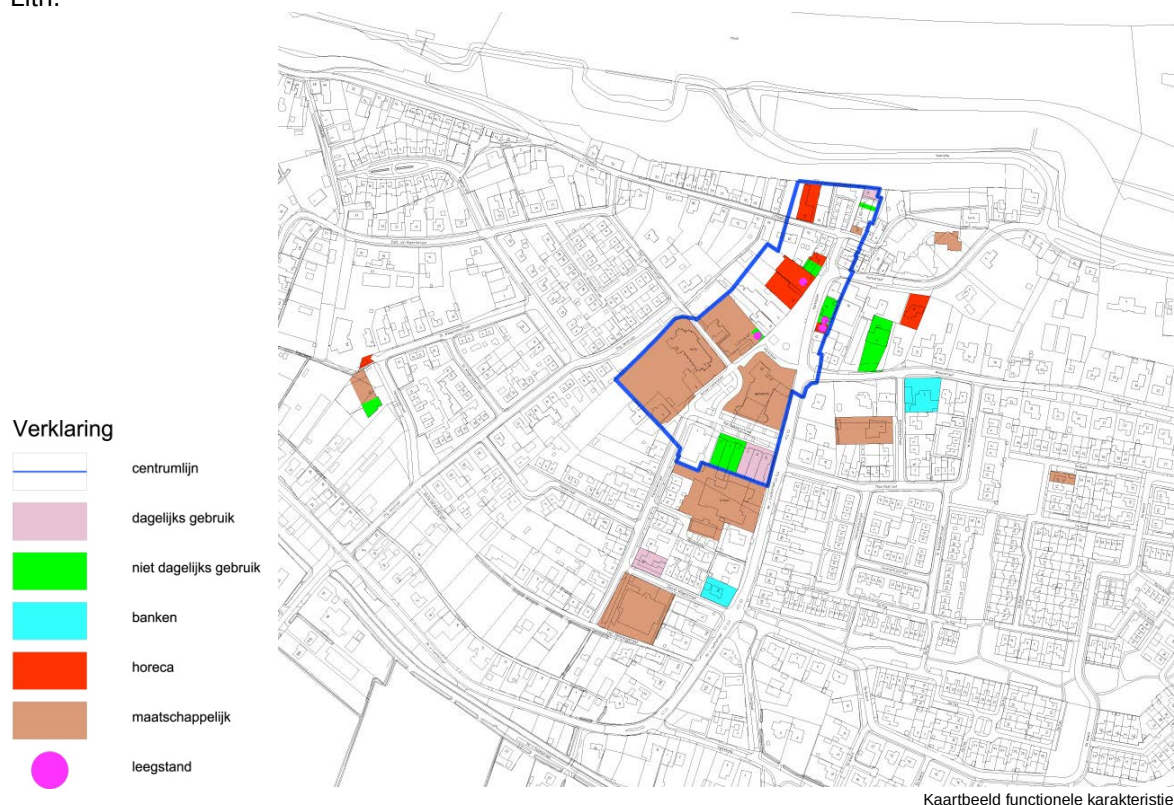
Brugpad

3.3 Functionele karakteristiek

Tot zo'n twintig jaar geleden was er in de kern Lith nauwelijks sprake van centrumvorming en waren grote delen aan te merken als gebieden met een gemengde functie. Temidden van de woonbebouwing kwamen nog veelvuldig agrarisch bedrijven, andersoortige bedrijven, winkels, kantoren etc. voor.

Inmiddels heeft er een sterke ontmenging plaatsgevonden. De winkelvoorzieningen en horeca zijn grotendeels geconcentreerd in het dorpscentrum van Lith. De agrarische bedrijvigheid in het centrum is beëindigd of verplaatst naar het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is eveneens nagenoeg beëindigd of verplaatst naar bedrijventerrein "Het Wargaren". Het grootste deel van de kern heeft een uitgesproken woonfunctie.

Op onderstaande kaart uit 2010 is de concentratie van voorzieningen in en rondom het centrum duidelijk te zien. Het centrumgebied is een mix van woningen, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Enkele panden staan leeg, waaronder het voormalige gemeentehuis. Ook zijn er panden verouderd, zoals het gemeenschapshuis en de sporthal. Het pand op de hoek Mgr. Bekkersstraat en Pastoriestraat oogt verwaarloosd en wordt voornamelijk gebruikt als opslag. De leegstand, veroudering en verwaarlozing hebben geen positief effect op de leefbaarheid van de kern Lith.



3.4 Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke karakteristiek van Lith is in essentie vergelijkbaar en komt overeen met het stereotypische beeld van kleine landelijke kernen. In het centrum van Lith zijn met name vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen te vinden. Sommige woningen zijn voormalige boerderijen. Er is een klein aantal appartementen aanwezig in het centrum. Boven de bibliotheek zijn in het verleden enkele huurappartementen gerealiseerd en aan de Lithsedijk enkele koopappartementen. Ook zijn er winkel- of horecapanden met op de bovenverdieping een (bedrijfs)woning.

3.5 Verkeer

Door het centrum van Lith loopt de Mr. Van Coothstraat, een provinciale weg. Deze weg is onderdeel van de verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Oss, de N625.

In Lith bedraagt het snelheidsregime op dit moment nog 50 km/uur en heeft de weg een inrichting die past bij een provinciale weg met 50km/uur regime. De Mr. Van Coothstraat maakt deel uit van de busverbinding 's-Hertogenbosch – Oss.

Op dit moment is er in de Pastoriestraat tijdens schooldagen éénrichting verkeer. Dit in verband met de toegang naar de basisschool die in de Pastoriestraat zit. Alle overige wegen in het centrumgebied zijn toegankelijk in twee richtingen voor al het verkeer.

Het laden en lossen van de winkels aan de Mgr. Bekkersstraat hoort op eigen terrein te geschieden. Dit is ook vastgelegd in de bestemming. In de praktijk staan de vrachtwagens echter vaak op straat.

Typisch in Lith zijn de historische voetpaden, waardoor een fijnmazige voetgangersstructuur bestaat. Er zijn woonpaden, kerkpaden en overige paden. In het centrum is een kerkpad (pad tussen Lithsedijk en Pastoor van Hapertstraat), een woonpad (Brugpad) en een “overig” pad (Putwijkpad) te vinden. Het kerkpad komt uit in het centrum.

Het Marktplaats is autovrij, met uitzondering van de toegang tot enkele gebouwen die aan het Marktplaats liggen.

Via een veerpont ten noorden van het centrum wordt Lith verbonden met de overzijde van de Maas. Deze verbinding is met name van lokale betekenis doordat deze niet op een doorgaande route ligt.

3.6 Parkeren

Voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in een centrum is van essentieel belang. Als er veel te weinig parkeerplaatsen zijn, of ze liggen veel te ver weg, dan ontstaat er overlast. Als er teveel parkeerplaatsen zijn en grote parkeervlakken staan leeg, is het centrum er ook niet mee gediend. Het centrum ziet er dan leeg en verlaten uit en is niet gezellig. Bovendien is het maken van teveel parkeerplaatsen erg kostbaar.

Om maatwerk te maken voor het centrum van Lith zijn er diverse parkeeronderzoeken uitgevoerd. Eerst is de werkelijke situatie onderzocht. Daarna is een vergelijking gemaakt met de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid (gebaseerd op landelijke normen) zodat bepaald kan worden of de normen voldoen of dat er sprake is van een bijzondere situatie. In 2010 zijn er op 5 verschillende dagen 13 tellingen verricht. Uit deze tellingen is het volgende gebleken:

- De werkelijke parkeerdruk is laag (op het drukste moment staan minimaal 110 parkeerplaatsen leeg);
- De werkelijke parkeerdruk is veel lager dan de parkeernormen (in werkelijkheid zijn veel minder parkeerplaatsen nodig dan volgens normen);
- Ter plaatse van de ingang van de supermarkt zijn bijna alle plaatsen bezet (het zou overigens vreemd zijn als dit niet het geval was);
- Op korte loopafstand (minder dan 75 m) in Mgr. Bekkersstraat is voldoende plek;
- Verplaatsing van de ingang van de supermarkt naar een meer centrale plek in de Mgr. Bekkersstraat zorgt ervoor dat er vanuit meer parkeerplaatsen een kortere loopafstand is;
- Er wordt fout geparkeerd in de Mr. Van Coothstraat op de laad- en losstrook van de supermarkt.

Ook is er specifiek onderzoek gedaan naar het parkeergedrag bij school. Er is op school bijgehouden met een turflijst hoeveel leerlingen lopend, met de fiets of met de auto naar school toe zijn gekomen en naar huis zijn gegaan. In een enquête, verspreid onder leerlingen (en hun ouders), is gevraagd naar de wijze waarop kinderen naar school komen, welke schoolroute ze kiezen en over eventuele onveiligheid die zij daarbij ervaren. Verder is er geobserveerd bij het halen en brengen van kinderen naar school. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De uitkomsten van de turflijsten, de enquêtes en de observatie ter plaatse komen grotendeels overeen en zijn dan ook betrouwbaar;
- De haal- en brengsituatie is overeenkomstig het landelijk gemiddelde;
- 60% van de leerlingen komt zelfstandig naar school;
- Ongeveer 15% van de leerlingen wordt met de auto naar school;
- gebracht, waarna de ouder in 36% van de gevallen doorrijdt naar een ander reisdoel;
- conclusie van de observatie is dat het verkeersgedrag van leerlingen en hun ouders/verzorgers redelijk netjes is;
- conclusie van de enquête is echter dat dit niet zo ervaren wordt op de Pastoriestraat.

In 2013 is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd. Er zijn 16 parkeertellingen op verschillende dagen en tijdstippen uitgevoerd. Uit deze tellingen blijkt wederom dat de werkelijke parkeerdruk laag is. Op het drukste moment staan 116 parkeerplaatsen leeg. Dit is circa de helft van het totale aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is in de openbare ruimte (225). Dat heeft onder andere te maken met het feit dat het voormalige gemeentehuis niet of nauwelijks wordt gebruikt.

Op de laad- en losstrook bij de supermarkt, maar ook op het voorplein bij de sporthal wordt relatief vaak fout geparkeerd.



Voormalig gemeentehuis vanaf Antoon Coolenplein

3.7 Groen

Er zijn in het centrum diverse waardevolle en beeldbepalende bomen te vinden. Op het Marktplaats bevinden zich enkele zeer oude Leilindes en een prachtige Kastanjeboom. Ook de Zomereik bij het voormalige gemeentehuis aan de Mr. Van Coothstraat is zeer beeldbepalend, evenals de schuin aan de overzijde gelegen Linde. Verder zijn er langs het Marktplaats jonge Lindes te vinden. Bij het uitzicht punt over de rivier is een kleine groenvoorziening die bestaat uit een paar bomen en een grasperkje. Hierin ligt het beeld van de Snoek. Verspreid in het centrum liggen enkele hagen.



Voormalig gemeentehuis vanaf Mr. Van Coothstraat

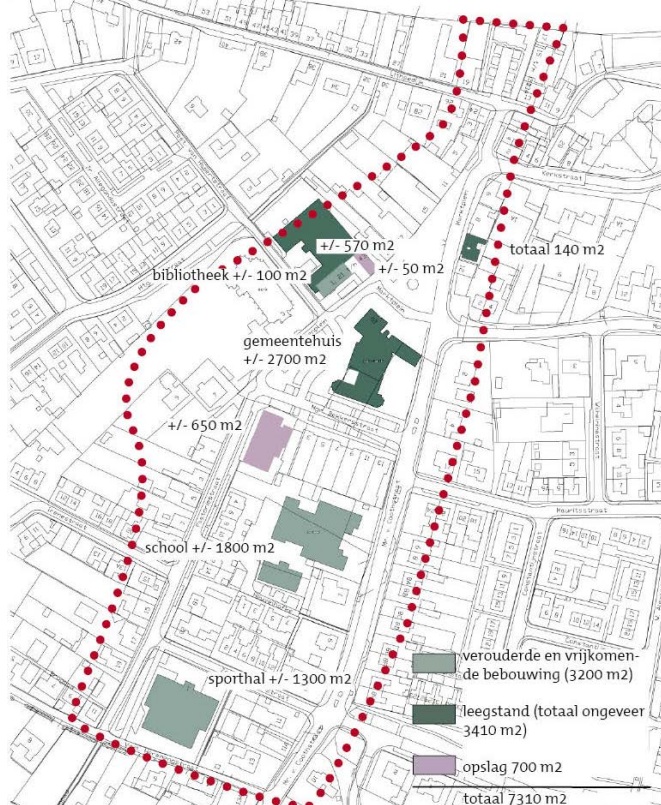
Rondom de sporthal is veel groen aanwezig: bomen die qua type eigenlijk in een park thuishoren, blokhagen, onder begroeiing en een rijtje prachtige Wilgen langs de Verlengde Herenengstraat..

Er is veel particulier groen. In het centrum is dit lang niet altijd zichtbaar omdat de gebouwen direct aan het Marktplein staan en het groen daarachter ligt. Bij de ingang van de kerk ligt een kleine tuin. Aan de zijkant van de kerk is gras. De grote Pastorietuin en het kerkhof zijn echter nauwelijks zichtbaar.

In het centrum van Lith is geen formele speelplek, behalve het schoolplein.

3.8 Detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca

De meeste detailhandel in Lith is in of nabij het centrum gelegen. Er is een supermarkt (PLUS), een groot warenhuis (Latour) en er zijn enkele kleinere winkels. Ook is er kleinschalige dienstverlening. Er is enige leegstand. Enkele panden staan al jaren leeg.



Situatie uit begin 2010 waarbij er nog sprake was van een Brede School buiten het centrum



Het Marktplaats vanaf de noordzijde

Er is een groot aanbod van horeca in het centrum van Lith. Aan het Marktplaats bevinden zich de grotere horecacomplexen. De bijbehorende terrassen bevinden zich op het Marktplaats. Aan de Lithsedijk zijn ook nog twee horecagelegenheden. Er is overigens in een enkel pand sprake van langdurige leegstand.

3.9 Water

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het centrum van Lith.

Er is een gemengde riolering aanwezig waar zowel afvalwater als hemelwater in worden opgevangen en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering nabij Oijen.

3.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

Er is een apotheekhoudend huisarts gevestigd in het centrum van Lith. Verder zijn er een prikpost, een consultatiebureau en maatschappelijk werk in de zuidelijke vleugel van het voormalige gemeentehuis gevestigd.

3.11 Onderwijs en sociaal culturele voorzieningen

Binnen het plangebied is basisonderwijs aanwezig, namelijk basisschool de Meander.

In het centrum van Lith liggen diverse sociaal culturele en religieuze voorzieningen: gemeenschapshuis de Hoeve, de bibliotheek, de Rooms-Katholieke kerk en Pastorie.

De belangrijkste indoor sportvoorziening, de sporthal, ligt ook in het plangebied. Deze wordt gebruikt als gymzaal voor de basisschool en door verenigingen.

3.12 Bedrijven

Er is zeer beperkt bedrijvigheid aanwezig in het plangebied. Het beperkt zich tot enkele kleine kantoren en een werkplaats om fietsen te repareren.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en beschermd cultuurhistorie, bouwhistorie en architectuur waar het moet. Ook probeert het plan zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden om de leefbaarheid te versterken.

Door de ouderdom van de geldende bestemmingsplannen zijn de bestaande regelingen vaak verouderd. Ontwikkelingen in de samenleving, nieuw beleid en nieuwe inzichten zijn vertaald naar functies en mogelijkheden in dit bestemmingsplan.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen in de in hoofdstuk 2 beschreven beleidskaders en bijdragen aan instandhouding en ontwikkeling van deze kernwaarden. Maar bovenal moeten de ontwikkelingen passen binnen hetgeen verwoord is in het "Toekomstperspectief Centrum Lith". In dit toekomstperspectief wordt overigens geen blauwdruk of definitief stedenbouwkundig plan aangegeven. Het laat de kaders, kwaliteiten en kansen, visie, beeldconcept en randvoorwaarden zien waarbinnen het centrum zich kan ontploffen. Op deze manier kan maatwerk gemaakt worden en flexibel ingespeeld worden op nieuwe initiatieven of inzichten. Maar wat misschien nog wel belangrijker is, zo kan samen met de bewoners, ondernemers en gebruikers aan de leefbaarheid van het dorp en het centrum gewerkt worden. Het centrum is immers van het dorp. Uiteindelijk maken de mensen het centrum levendig en leefbaar.

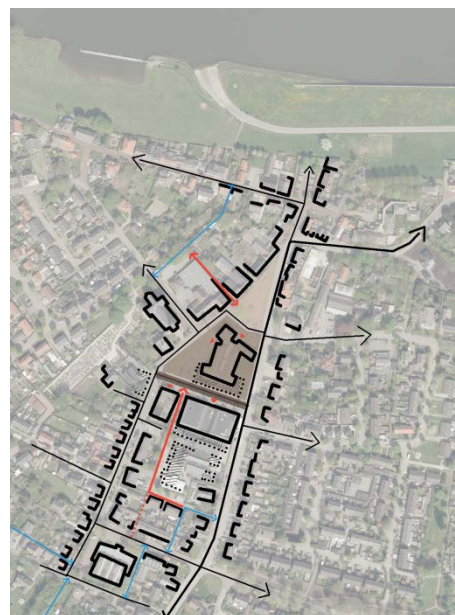
4.2 Ruimtelijke karakteristiek

In 2010 is er een ruimtelijke quickscan en variantenstudie gemaakt waarin ruimtelijke, functionele en financiële consequenties zijn weergegeven van diverse ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum. De Raad heeft unaniem besloten de variant "Brede(re) school in het gemeentehuis verder uit te werken. De volgende ruimtelijk - stedenbouwkundige uitgangspunten liggen hieraan ten grondslag:

- Relatie centrum met Maas/Maasdijk;
- Belangrijkste voorzieningen Lith rondom twee pleinen; entrees aan pleinen;
- Afronden winkelwand vormt heldere begrenzing centrum en plein;
- Mgr. Beckkerstraat wordt een 'echte' straat;
- Nieuw woongebied met typisch Liths 'woonpad' als aantrekkelijke verbinding tussen centrum en sportzaal.

Het centrum van Lith is ruimtelijk gezien uit vier opeenvolgende onderdelen opgebouwd. Centraal in het middelpunt van de belangstelling ligt het podium (verhoogd plein) met daarop het voormalige gemeentehuis. Dit gebouw mag juist uitzonderlijker zijn dan de omringende bescheiden dorpse bebouwing. Het gebouw staat als een artiest op het podium. Dit gebouw wordt het openbare en voor iedereen toegankelijke, maatschappelijke hart van Lith. Hier komen onder andere de basisschool, het dorps huis, de kinderopvang en de bibliotheek samen in een gebouw dat uitnodigend zal zijn en uitstraling heeft naar alle zijden. Deze Multifunctionele Accommodatie (MFA) ligt tegenover de monumentale kerk van Lith.

Aan de zuidzijde grenst de MFA aan de Mgr. Bekkersstraat, de winkelstraat van Lith. Deze straat is de zuidelijke beëindiging van het centrum. Door herinrichting van de openbare ruimte en uitbreiding van de MFA aan deze zijde wordt de Mgr. Bekkersstraat een echte straat en daarmee ook veel



Ruimtelijke karakteristiek

herkenbaarder. In de Mgr. Bekkersstraat zitten twee belangrijke winkels, de supermarkt en het warenhuis Latour, aaneengeschaakt in eenzelfde soort architectuur. Ze vormen daarmee een duidelijke wand en grens van het centrum. Het losstaande hoekpand voegt op dit moment zowel qua functie (opslag) als ruimtelijk gezien (vrij lage bebouwing, achterstallig onderhoud) nauwelijks iets toe aan het centrum.

Aan de noordzijde grenst de MFA aan het sfeervolle Marktplaatsje. Een plein dat zijn oude afmetingen redelijk behouden heeft. Een plein met daaraan diverse historische gebouwen en diverse functies zoals horeca, winkels en wonen. Op het plein zijn enkele terrasjes, de kiosk en dorpspomp en wekelijks een markt. Het plein wordt ook volop gebruikt bij kermis en carnaval.

Het Marktplaatsje is verbonden, alhoewel nog niet heel sterk, met een verbreding van de Lithsedijk, het podium aan de Maas. Een trap verbindt de Maasoevers met het dorp Lith. Op dit uitzichtspunt raakt het dorp de rivier. Op de hoek zit een horeca onderneming.

Om deze vier gebieden heen liggen de woonbuurten. Van oudsher zijn de woonbuurten en buurtschappen via paden verbonden met de kerk die in het centrum ligt. Nieuwe woongebieden tegen het centrum aan worden ook weer via dit systeem van Lithse paden verbonden met het centrum. Enkele ontbrekende schakels in het padennetwerk worden daarmee ingevuld.

Nieuwe ontwikkelingen zijn ruimtelijk alleen voorstelbaar wanneer ze zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het "Toekomstperspectief Centrum Lith" is de gewenste ruimtelijke kwaliteit beschreven.



4.3 Functionele karakteristiek

De belangrijkste doelstelling van dit bestemmingsplan is een aantrekkelijk en leefbaar centrum mogelijk te maken. De belangrijkste programmatische opgave is dan ook concentratie van alle commerciële en maatschappelijke voorzieningen in een compact centrum.

Om voldoende levendigheid in het centrum te krijgen is een goede afwisseling en verhouding tussen verschillende functies noodzakelijk. Als er teveel woningen zijn en te weinig commerciële en maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, is het centrum weinig levendig. Een woning heeft immers een heel andere, meer besloten uitstraling en karakter dan een winkel of een dorpshuis. Deze hebben juist een veel openbaarder karakter en hier komen veel meer mensen op af. Op dit moment is onder andere door leegstand en veroudering van diverse gebouwen de verhouding niet goed. De totale uitstraling van het centrum van Lith is niet erg levendig en uitnodigend.

De belangrijkste en meest omvangrijke ontwikkeling is die van de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis. Het gemeentehuis wordt niet meer gebruikt als gemeentehuis, na de overgang van de voormalige gemeente Lith naar Oss. Juist omdat dit gebouw midden in het hart van het dorp staat, heeft het een enorme impact op de leefbaarheid en uitstraling van het dorp. Dit gebouw zal omgevormd gaan worden tot het kloppend hart van het dorp door de krachten te bundelen van een brede school,

bibliotheek, consultatiebureau en gemeenschapshuis. Zo is er weer volop levendigheid en activiteit geconcentreerd in het hart van het dorp. In dit gebouw vinden veel activiteiten plaats zoals het verenigingsleven en het schoolleven. Het is een belangrijke openbare ontmoetingsplaats, voor jong en oud.

De verschillende functies kunnen elkaar versterken. De contacten zijn inniger door de fysieke nabijheid maar ook kan er flexibeler met ruimtes en gebruik omgegaan worden. Er is een grotere uitwisselbaarheid mogelijk. Dat houdt uiteraard in dat er gekozen wordt voor een bestemming die dit gebruik toelaat. De huidige bestemming biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheid.



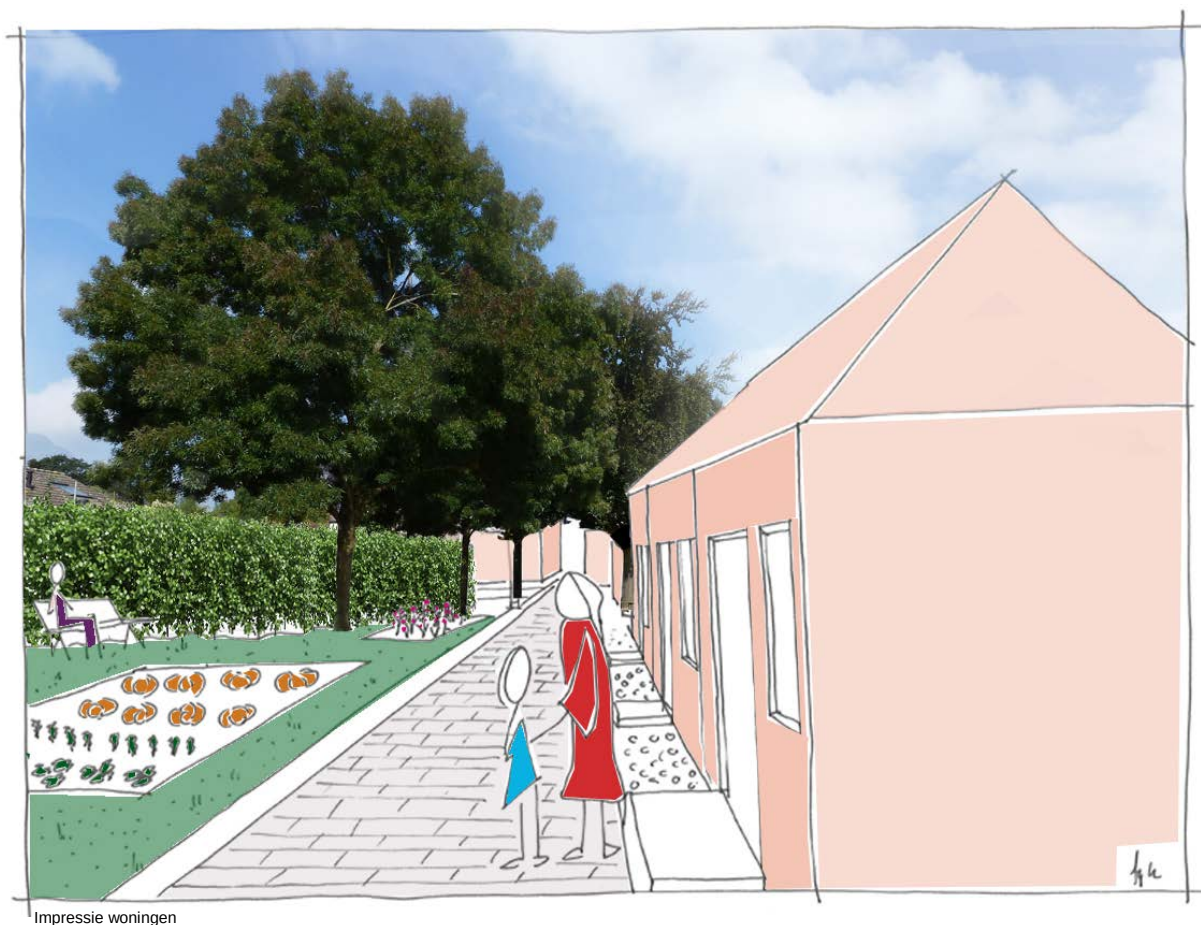
Impressie multifunctionele accommodatie

Op de achterblijvende locaties die overigens pal tegen het centrum aan liggen, ontstaat dan ruimte voor nieuwe invullingen met bijvoorbeeld ouderenzorg en wonen. Belangrijk daarbij is dat deze locaties goede routes krijgen naar het centrum. Op de achterblijvende locatie van de school is ook ruimte voor uitbreiding van bestaande winkels. Zo kan er een moderniseringsslag gemaakt worden. De huidige locaties van de school en de Hoeve hebben de huidige bestemming gekregen. De school en Hoeve zijn immers nog in gebruik op deze locaties. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt er ruimte geboden voor de nieuwe ontwikkelingen. De gewenste functionele ontwikkelingen staan beschreven in het "Toekomstperspectief Centrum Lith".

Funciemix centrumgebied

In het bestemmingsplan Kom Lith (1991) was al een centrumgebied opgenomen en een brede bestemming 'Dorpskom'. Binnen die bestemming is er een veelheid aan functies mogelijk. Met het plan werd een sterke menging van functies en concentratie van voorzieningen in het centrum beoogd.

Deze funciemix en concentratie van voorzieningen is nog steeds gewenst. In dit bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' wordt deze gewenste funciemenging mogelijk gemaakt met gemengde bestemmingen. Dit is gedaan voor percelen die passen bij aard en schaal van het centrum van Lith. Voor de grotere percelen is een meer specifieke bestemming opgenomen om te voorkomen dat plotselinge omschakeling nadelige gevolgen voor het centrum heeft. Deze percelen hebben conform het gebruik de bestemming 'Maatschappelijk', 'Detailhandel' of 'Horeca'. Op een locatie, Marktplaats 17, hebben we om diezelfde reden een woonbestemming opgenomen, conform de feitelijke situatie.



Impressie woningen

4.4 Detailhandel en commerciële voorzieningen

In het centrum van Lith is sprake van leegstand en de herontwikkeling van het gemeentehuis. Daarom is de vraag gesteld of er in het centrumgebied van Lith nog behoefte is aan ruimte vanuit andere voorzieningen, zoals winkels, horeca en commerciële dienstverlening.

Hiervoor is een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd voor de winkelveorzieningen in januari 2010. Ook heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de horeca en de banken. Het volledig onderzoek is als bijlage opgenomen. Uit het distributie-planologisch onderzoek wordt onder andere geconcludeerd:

- Het huidige winkelaanbod is goed, zowel naar omvang als assortiment. In vergelijking met referentiekernen is het aanbod zelfs hoog. Dit komt mede door de verzorgingsfunctie van Lith voor de omliggende kernen en het recreatiegebied de Lithse Ham.
- Ook het aanbod in de niet-dagelijkse sector is relatief ruim; substantiële uitbreiding ligt niet voor de hand. Voor het shoppen gaan de meeste inwoners van Lith en de andere kernen naar Oss of 's-Hertogenbosch.
- Horeca is ruim vertegenwoordigd evenals het bankwezen.
- Voor Lith wordt geen sterke bevolkingsgroei meer verwacht. De berekende uitbreidingsruimte voor winkels is daarom beperkt. Berekend is circa 200 m² in de sector dagelijkse boodschappen. Deze kan worden benut door invulling van de huidige leegstand. Of voor modernisering van het supermarktaanbod conform de marktontwikkelingen binnen de supermarkten.

Voor het centrum van Lith worden dus geen grote winkelontwikkelingen nagestreefd. Wel wordt ruimte gegeven voor modernisering van o.a. de supermarkt.

In het algemeen draagt een menging van voorzieningen en kleine bedrijvigheid, commercieel en maatschappelijk, in belangrijke mate bij aan de levendigheid van een centrum. Daarom moet er in het

centrum van Lith ook ruimte blijven voor vestiging van kleine winkeltjes, die passen bij de aard en schaal van het dorp. Dit geldt ook voor andere kleinschalige commerciële voorzieningen (horeca en diensten) of vormen van lichte bedrijvigheid.



Impressie supermarkt

Verantwoording vergroting supermarkt vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan voorziet een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van de supermarkt. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de supermarkt met 500 m² uitbreiden. Deze uitbreiding moet verantwoord worden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Lith is de hoofdkern van het dorpencluster Het Wild, Maren-Kessel, Lith, Lithoijen, Teeffelen, Oijen. In dit dorpencluster is enkel nog in Lith een supermarkt aanwezig, in de vorm van een full-service supermarkt. Een full-service supermarkt richt zich op de lokale behoefte, die hier gelijk te scharen is met het dorpencluster. Een goed functionerende supermarkt is van grote waarde voor het voorzieningenniveau in een kleine kern als Lith. Het is de spil van het centrumgebied. Voor veel bezoekers is het de hoofdreden van hun bezoek aan het centrum. Een goed functionerende supermarkt genereert zodoende veel traffic waar ook andere winkels en voorzieningen van kunnen profiteren. Wanneer een supermarkt minder voldoet aan de wensen van de consument, zal die consument meer geneigd zijn om voor de dagelijkse boodschappen naar een andere plaats uit te wijken. Het combinatiebezoek aan andere winkels en voorzieningen loopt daarmee dan ook terug.

De uitbreidingsruimte die de supermarkt geboden wordt, zal benut worden om de supermarkt bij de tijd te trekken als full-service supermarkt. De uitbreidingsruimte zal gebruikt worden voor modernisering en uitbreiding van het versassortiment. Op de bestaande oppervlakte is het onvoldoende mogelijk om een modern en volwaardig versassortiment aan te bieden. En juist dat assortiment is van belang voor de dagelijkse boodschappen.

In het verleden is uit distributie planologisch onderzoek gebleken dat er nog beperkte ruimte is voor uitbreiding van detailhandel in Lith, ongeveer 250 m². Die oppervlakte is indicatief. Een kwalitatieve invulling om het aanbod te moderniseren is belangrijker dan het strikt vasthouden aan de oppervlakte uit het distributie planologisch onderzoek.

De supermarkt heeft in de huidige situatie 610 m² winkelvloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak is ongeveer 820 m². Na uitbreiding zal het bruto vloeroppervlak ongeveer 1320 m² bedragen en het winkelvloeroppervlak ongeveer 1000 – 1100 m². Voor een moderne supermarkt is dat een omvang die past bij een kleine landelijke kern met een verzorgingsfunctie voor enkele direct omliggende kleine kernen.

De uitbreidingsruimte wordt volledig binnen bestaand stedelijk gebied op een herstructureringslocatie geboden. Nadat de basisschool is verhuisd naar de locatie van de multifunctionele accommodatie (voormalige gemeentehuis), kan de supermarkt op de locatie van de huidige basisschool uitbreiden. Deze uitbreidingsmogelijkheid is overigens gekoppeld aan de aanleg van een laad- en losstrook aan de zijkant van de supermarkt, eveneens met een wijzigingsbevoegdheid. Op het overige deel van de vrijkomende locatie van de basisschool zal woningbouw mogelijk worden gemaakt. Die woningen worden gemotiveerd in paragraaf 4.5. Met deze invulling wordt leegstand op de vrijkomende locatie van de basisschool voorkomen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van de supermarkt past binnen het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.5 Wonen

Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss – Berghem ligt. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid. Voor het landelijke gebied dienen nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht te zijn op de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. De opgave voor nieuwe woningbouw in Lith is daarmee beperkt van aard en omvang.

Bij de toetsing van plannen voor nieuwe woningen gelden de volgende aandachtspunten:

- Het totaal aan woningbouwcapaciteit van de plannen moet passen binnen de kaders van de indicatieve opgave woningbouw per gebiedscluster. Deze opgave is afgeleid van de behoefteraming vanuit de provinciale prognose woningbouw.
- Als de totale capaciteit te groot is, zal een nadere prioritering of fasering moeten plaatsvinden. Overwegingen hierbij zijn onder andere de mate van realiseerbaarheid van de beoogde woningbouw, belangen vanuit herstructureringsopgave, mogelijkheden voor bouw van woningen voor ouderen/starters en afstemming met andere plannen elders binnen de omgeving. Het is niet wenselijk als 'enkelvoudige' woningbouwprojecten zonder overige meerwaarde gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties.
- Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing van de bevolking, en daardoor ook een toename van kleinere huishoudens, zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Vooral voor de leefbaarheid in de kernen is het belangrijk om voldoende woningen toe te voegen voor deze groepen.
- De afweging van nieuwe initiatieven voor woningbouw in de gemeente Oss vindt plaats middels de methodiek van het portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen). Op basis van de behoefte voor wonen vanuit de provinciale prognoses en de samenhang met belangrijke en relevante gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss vastgesteld op 8 mei 2012. Vervolgens heeft de raadscommissie WOM op 21 juni 2012 hiermee ingestemd.

Woningbouw in de kern Lith: Portefeuillemanagement 2011 (PFM)

In 2011 is de eerste PFM-rapportage verschenen, met daarin een afweging en herbeoordeling van alle plannen voor woningbouw in de gemeente Oss. Ook de capaciteiten in Lith zijn afgezet tegen de verwachte behoefte aan woningen in de komende jaren. Voor de plannen van 2011 in de kern Lith (Centrumplan, WoZoCo, De Pas en Lith – Oost) zijn geen heroverwegingen voorgesteld. De plannen kunnen in principe doorgaan. Wel is de fasering van de plannen aangepast (bouw over een langere periode) en is geadviseerd om de programma's meer af te stemmen op de huidige marktomstandigheden. De oorspronkelijke plancapaciteiten in Lith voorzien ruim in grondgebonden

middeldure en dure koopwoningen. Het goedkope segment, zowel huur als koop, blijft achter. De vrije huur ontbreekt geheel. Een verschuiving naar deze segmenten is nodig om ook aan deze behoefte tegemoet te kunnen komen. Ook is aanvulling van woningen voor ouderen en/of kleine huishoudens nodig, in de vorm van appartementen of grondgebonden woningen. Voor het ontwikkelen van nieuwe plannen bestaat vooralsnog weinig grondslag. Beperkte, incidentele particuliere toevoegingen blijven mogelijk, mits passend bij de organische ontwikkeling van de kernen. En pas na strategische afweging.

Portefeuillemanagement 2014

Eind 2014 verschijnt de nieuwste PFM-rapportage. De strategische afweging van de plannen en mogelijkheden voor woningbouw worden geactualiseerd. De uitgangspunten hiervoor zijn onderzocht in de notitie 'eerste verkenning PFM 2014'. Onder andere zijn verbanden gelegd met de bestaande woningvoorraad en de ontwikkelingen in de regiogemeenten. De scenario's voor de woningbouwopgave zijn bijgesteld op basis van de provinciale prognose november 2011. In de uiteindelijke PFM Wonen 2014 zal een verdere bijstelling plaatsvinden op basis van de provinciale prognose 2014, die eind 2014 verschijnt. Er worden geen grote verschillen verwacht.

Ten aanzien van Lith zijn er ingrijpende ontwikkelingen geweest sinds 2011. Het geplande woonzorgcentrum Lith komt er niet. Veranderingen landelijk in de AWBZ-regelgeving zorgen ervoor dat mensen langer thuis blijven wonen en pas in een woonzorgcomplex gaan wonen als er sprake is van een zeer grote zorgbehoefte. De vraag naar ouderenhuisvesting verdwijnt echter niet. De opgave voor de komende jaren wordt hoe deze vraag ingevuld moet worden. Wat zijn de mogelijkheden voor huisvesting en wat zijn de wensen van de verschillende doelgroepen ouderen? Verschillende locaties in het centrum kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. De situering in het centrum, dichtbij voorzieningen zoals de multifunctionele accommodatie, winkels en medische voorzieningen maken deze locaties uitermate geschikt voor ouderen. In het centrumplan is fysiek de mogelijkheid opgenomen om een medisch centrum te maken. Het is echter aan lokale zorgaanbieders om te kijken of ze gezamenlijk tot een meerwaarde kunnen komen door vanuit één medisch centrum te gaan werken. Dit zou, gecombineerd met ouderenhuisvesting, een grote aanwinst zijn voor de leefbaarheid van Lith. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de toevoeging van ongeveer 28 woningen. De 24 woningen die opgenomen zijn aan de Mr.Coothstraat en de Pastoor van Hapertstraat zijn gericht op wonen voor ouderen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt – in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet – instrumenten om te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden. Er wordt niet voor gekozen dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De keuze voor woningbouwcategorieën zal bij de uitvoering worden gemaakt, in afstemming met de adviezen vanuit PFM Wonen Oss.

Verantwoording nieuwe woningbouw vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking) als de Provinciale Verordening ruimte 2014 schrijven een verantwoording van de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in een bestemmingsplan voor (zie paragraaf 2.2.3, respectievelijk 2.3.2). Achterliggende reden is het streven naar een zorgvuldige en duurzame stedelijke ontwikkeling en een optimale benutting van ruimte.

Vanuit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (artikel 4.3) moet verantwoord worden in hoeverre de mogelijkheden voor woningbouw in het bestemmingsplan past binnen de afspraken die daaromtrent in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn gemaakt.

De "ladder voor duurzame verstedelijking" (Bro artikel 3.1.6 lid 2) vereist als eerste trede dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Vervolgens moet gekeken worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaande stedelijke gebied plaats kan vinden, dan moet worden aangegeven of de planlocatie bereikbaar is voor verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

Beide verantwoordingen zijn hieronder gezamenlijk opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' gaat het om de mogelijkheid voor toevoeging van ongeveer 28 woningen op de volgende locaties:

- Centrumplan Lith – Mr van Coothstraat: circa 12 grondgebonden woningen, specifiek voor ouderenhuisvesting. Dit betreft een herontwikkeling van de huidige schoollocatie naar wonen.
- Centrumplan Lith – Pastoor van Hapertstraat: toevoeging circa 12 appartementen extra, ook geschikt voor ouderen. Dit betreft een herontwikkeling van de huidige locatie van het gemeenschapshuis naar wonen. Van de nu aanwezige 8 appartementen worden er 2 gesloopt. Vervolgens worden weer 14 nieuwe appartementen gebouwd. In totaal is de netto toevoeging dus 12 appartementen.
- incidentele toevoeging, als onderdeel van bestemming gemengd (circa 4 woningen).

Actuele regionale behoefte (trede1)

De regionale opgave voor wonen is in kaart gebracht in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant. In dit bestuurlijke overleg wordt in regionaal verband (provincie Noord-Brabant, 20 gemeenten in Noordoost-Brabant en 2 waterschappen) de behoefte in de regio vertaald naar regionale afspraken over planning en programmering van woningen. De meest actuele regionale afspraken over de woningbouw zijn gemaakt in het regionale ruimtelijke overleg (RRO) Noordoost Brabant van 4 december 2013.

Afgesproken is dat:

- de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011) de richtlijn vormt voor de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.575 woningen voor de 10-jaars periode 2013 tot 2023 (exclusief vervangende nieuwbouw);
- de gemeenten zich richten op een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.



Impressie woningen

In de eerste verkenning PFM Wonen Oss 2014 is de capaciteit voor woningbouw in de hele gemeente Oss geactualiseerd. Dit zijn niet alleen woningbouwcapaciteiten, die opgenomen zijn in bestemmingsplannen. Ook de zogenaamde 'zachte' plancapaciteit is geïnventariseerd. Dit zijn de mogelijkheden en plannen voor nieuwe woningen die nog niet in bestemmingsplannen zijn vastgelegd, waaronder ook de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie van binnen de bestaande bebouwing.

Voor de periode 2013 tot 2021 bedraagt de behoefte aan woningen in de gemeente Oss volgens de provinciale prognose 2011 maximaal 3.035 woningen. De totale capaciteit voor woningbouw in de gemeente Oss bedraagt ongeveer 2.765 woningen. Dit is inclusief de beoogde nieuwbouw in Lith Centrum. Daarmee blijft de capaciteit en de programmering binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken.

De provinciale prognose 2011 wordt berekend op het niveau van de gehele gemeente. De gemeente Oss heeft een doorvertaling gemaakt naar de verschillende gebiedsdelen van de gemeente. Hierbij is de woningbouw in de landelijke kernen beperkt tot de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Dit is ook uitgangspunt van het provinciale beleid. De opgave voor de kern Lith is niet apart berekend, maar is onderdeel van de behoefte in het kernencluster Lith (Lith, Maren-Kessel, Lithoijen, Oijen, Teeffelen, Het Wild). Door de aanwezigheid van een goed pakket aan voorzieningen en werkgelegenheid vervult de kern Lith een centrumfunctie voor de omliggende kernen. Hierdoor ligt in Lith ook een zwaartepunt voor de woningbouw.

Bij de verwachte behoefte aan woningen is een bandbreedte aangehouden. Dit geeft het volgende beeld:

Cluster Lith periode 2013 t/m 2020		
behoefte woningbouw	Bandbreedte 185 tot 215 woningen	
Capaciteit woningbouw	230 woningen	inclusief 28 woningen bestemmingsplan Lith Centrum – 2014

De capaciteit voor woningbouw is gebaseerd op het programma zoals opgenomen in de eerste verkenning PFM Wonen Oss 2014. De woningbouw in het project de Pas (gerealiseerd 2014) is niet meer opgenomen, omdat dit vervangende nieuwbouw betreft. De eerder opgenomen capaciteit van het project Wozoco is vervallen. Het grootste deel betreft harde capaciteit, die al is opgenomen in bestemmingsplannen van de verschillende kernen van het cluster Lith. Naast enkele projectmatige plannen betreffen het ook veel incidentele bouwmogelijkheden binnen de bestaande kernen. Deze mogelijkheden zijn geactualiseerd in de recent vastgestelde bestemmingsplannen..

Uit het overzicht blijkt dat de capaciteit voor woningbouw in de cluster Lith ruim voldoende is. Een beperkte overmaat is toelaatbaar om tussentijdse vertraging of uitval van woningbouwplannen op te kunnen vangen. Daarnaast is de kwaliteit van de nieuwe woningen van belang. Zoals aangegeven is het overgrote deel van de 28 woningen, die in dit bestemmingsplan worden toegevoegd, gericht op de woonmogelijkheden voor ouderen. In de bestaande woningvoorraad in de cluster Lith zijn deze mogelijkheden beperkt. In de PFM Wonen Oss 2011 is aangegeven dat aanvulling van woningen voor ouderen en/of kleine huishoudens nodig is, in de vorm van appartementen of grondgebonden woningen. De nieuwe plannen in het centrum van Lith voorzien daarin.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand gebied (trede 2)

Het omvormen van andere, bestaande, woningcapaciteiten in Lith of de omliggende kernen ten behoeve van ouderenwoningen is maar mondjesmaat mogelijk. Belangrijk daarbij is een te grote afstand tot de voorzieningen in de kern Lith.

De mogelijkheden voor de nieuwe woningen in het centrum van Lith zijn juist het gevolg van een ingrijpende herstructurering van het bestaande centrum. Diverse maatschappelijke voorzieningen,

waaronder de school, het gemeenschapshuis de Hoeve en de bibliotheek, worden verplaatst en geconcentreerd in een multifunctionele accommodatie op de plek van het voormalige gemeentehuis van Lith. Door de gemeentelijke herindeling van 2011 heeft het gemeentehuis zijn functie verloren. De herinvulling met wonen gericht op ouderen, in de nabijheid van de voorzieningen, is daarmee helemaal in de lijn van het beoogde zorgvuldige, efficiënte en duurzame ruimtegebruik.

Voor het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' is trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing omdat de ontwikkelingen allemaal plaatsvinden binnen het bestaande stedelijke gebied.

4.6 Verkeer

Voor de nieuwe ontwikkelingen zijn geen nieuwe ontsluitingswegen benodigd. Wel is er een nieuwe woonstraat nodig voor het nieuwe woongebied op de huidige schoollocatie. Dit woongebied wordt dan ontsloten door twee toegangen vanaf de Pastoriestraat.

De nieuwe woongebieden op de huidige locatie van de school en de Hoeve krijgen via een nieuw Liths' woonpad een directe ontsluiting naar het centrum.

Het laden en lossen van de winkels zal op een veilige wijze moeten plaatsvinden. Het laden en lossen van de supermarkt zal vanaf de Mr. Van Coothstraat plaats vinden. Het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van de overige winkels aan de Mgr. Bekkersstraat zal vanaf de Pastoriestraat of achterzijde van de winkels geschieden.

4.7 Parkeren

Voor het bepalen van de toekomstige parkeervraag is een tweedeling gemaakt. Voor de gebieden waar niets veranderd in de aanwezige functies, is het uitgangspunt de huidige en werkelijke parkeervraag. Deze parkeervraag is op basis van de uitslag van de parkeertellingen bepaald. De drukste dag van alle tellingen is maatgevend. Voor de gebieden waar wel wijzigingen plaats vinden is uitgegaan van de parkeervraag op basis van de parkeernormen zoals verwoord in het parkeerbeleid van de gemeente Oss. Door de vele parkeertellingen in 2010 en 2013 (29 in totaal) is duidelijk geworden dat over het algemeen in Lith de werkelijke parkeerdruk lager is dan de parkeernormen aangeven. Om te voorkomen dat er in de toekomst teveel parkeerplaatsen worden aangelegd en om zoveel mogelijk aan te sluiten op de werkelijke parkeersituatie is deze bewerking uitgevoerd.

Voor het bepalen van de parkeervraag van het halen en brengen van schoolgaande kinderen en kinderen op het kinderdagverblijf/ peuterspeelzaal is uitgegaan van de werkelijke situatie. Uit het onderzoek uit 2010 is namelijk bekend hoeveel kinderen uit welke klas met de auto naar school komen. Als deze aantallen worden ingevoerd in de rekenmethode van CROW is de parkeervraag bekend, namelijk 10 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag doet zich echter voor op gezette tijden 's ochtends en 's middags en is van korte duur. Dat betekent dat grote delen van de dag deze parkeerplaatsen benut kunnen worden door andere gebruikers. Het permanent reserveren van deze parkeerplaatsen voor halen en brengen wordt dan ook afgeraden.

Toekomstige parkeervraag stedenbouwkundige modellen

In het parkeeronderzoek van 2013 zijn twee mogelijke toekomstscenario's voor het centrum van Lith onderzocht. Er zijn parkeerbalansen opgesteld voor twee verschillende stedenbouwkundige plannen, Model 1 en Model 2. Het is belangrijk om inzicht te hebben of er in de toekomst, na het uitvoeren van de verschillende plannen, voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn op de goede plek, zodat er geen parkeerproblemen ontstaan. Er is dus gekeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in de toekomst als

een plan wordt uitgevoerd. Maar er is ook gekeken of de parkeerplaatsen op de goede plek liggen. Het gebied is daarom onderverdeeld in deelgebieden om dit te kunnen onderzoeken.

In de huidige situatie zijn er 225 parkeerplaatsen waarvan er minimaal 116 leeg staan. In beide modellen voor de toekomstige situatie worden niet alleen nieuwe functies toegevoegd aan het huidige centrum maar ook parkeerplaatsen. Bij de huidige leegstaande panden wordt er van uitgegaan dat ze gevuld zijn met winkels. In feite is dit ook een “nieuwe” situatie. Ook wordt de openbare ruimte rondom de Multifunctionele Accommodatie en de Mgr. Bekkersstraat heringericht.

Op het Antoon Coolenplein zijn er in de huidige situatie 37 parkeerplaatsen. In beide modellen zijn er 32 parkeerplaatsen terug gekomen. Deze bevinden zich niet op het plein maar langs de straat. Het aantal parkeerplaatsen blijft ongeveer gelijk, ook al wordt de ruimte totaal anders ingericht en gebruikt. Voor de Mgr. Bekkersstraat geldt dat er in de huidige situatie 41 parkeerplaatsen zijn en dat er in beide modellen is uitgegaan van 54 parkeerplaatsen. Dat is een flinke toename. Daarvoor wordt de hele straat heringericht. Door efficiënter met de ruimte om te gaan en groen te verwijderen wordt er ruimte voor extra parkeerplaatsen gevonden.

Voor model 1 geldt in totaal dat er een parkeervraag is van 189 parkeerplaatsen en een aanbod van 243 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (overschot van 54 parkeerplaatsen). Voor model 2 geldt in totaal dat er een parkeervraag is van 179 parkeerplaatsen en een aanbod van 229 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (overschot van 50 parkeerplaatsen). In het “Toekomstperspectief Centrum Lith” en in de bijlagen van dit bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op de parkeeraspecten.

Beide modellen laten zien dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is in het toekomstige centrum en ook dat deze parkeerplaatsen op de juiste plaats liggen. Er is zelfs een behoorlijk overschot aan parkeerplaatsen. Binnen de deelgebieden zijn er echter verschillen. Echter, het tekort aan parkeerplaatsen in het ene deelgebied wordt gecompenseerd door overschotten in aangrenzende deelgebieden op korte loopafstand. Daarnaast kunnen de 10 parkeerplaatsen die gerekend zijn voor halen en brengen van kinderen breder ingezet worden dan voor dit doel alleen.



model 1

Model 2

Model 1 (links) en Model 2 (rechts)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De parkeernormen zoals verwoord in bijgevoegde parkeeronderzoeken zijn daarbij leidend. Indien deze niet volstaan of volledig zijn gelden de gemeentelijke parkeernormen.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden op eigen terrein. Van dit beginsel kan, indien de ruimte niet aanwezig is, in specifieke gevallen worden afgeweken.

4.8 Groen

Er zijn geen structurele openbare groenplekken aanwezig binnen het plangebied. Kleinere groenplekken in de straat worden veelal opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

4.9 Water

Binnen het plangebied komt geen open water voor. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn bepalingen ten aanzien van water en afwatering/riolering opgenomen.

Primaire keringen

Ten behoeve van de waterveiligheid dienen de primaire keringen, inclusief een beschermingszone, te worden beschermd. Titel 2.11 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening schrijft voor hoe primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones bestemd moeten worden. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid. De kering en de beschermingszones worden tevens beschermd door de bepalingen van de Keur. Voor sommige (bouw)werkzaamheden kan een keurvergunning vereist zijn.

4.10 Horeca

Mede in het kader van de bevordering van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar behoud van bestaande horecavoorzieningen. De ruimtelijke inpassing van nieuwe horecavoorzieningen vraagt om grote zorgvuldigheid en zal per geval moeten worden beoordeeld.

Binnen het plangebied is geen 'zware' horeca zoals een discotheek, dancing, casino of automatenhal aanwezig. Deze categorie horeca wordt in dit bestemmingsplan uitgesloten omdat de komst ervan niet wenselijk is. De omvang en ligging van de reeds bestaande horecagelegenheden staan het wel toe om alle overige categorieën (1 tot en met 4) toe te staan. Die flexibiliteit wordt dan ook binnen dit plan geboden.

4.11 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

De in Lith aanwezige functies op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening worden met dit plan verder geconcentreerd in het centrumgebied. Op dit vlak vinden de grootste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie plaats. Hieronder worden de verschillende locaties met een maatschappelijke functie benoemd. Per locatie worden de gewenste ontwikkelingen beschreven.

Kerk, begraafplaats, pastorie en huisartsenpraktijk Antoon Coolenplein 7

De bestaande functies worden gehandhaafd, er vinden geen ontwikkelingen plaats. In het toekomstperspectief wordt voor de locatie Antoon Coolenplein 7 wel een alternatieve invulling op termijn beschreven. Daar wordt in dit bestemmingsplan echter nog niets voor mogelijk gemaakt en zal te zijner tijd met een zelfstandige procedure moeten worden gefaciliteerd.

Locatie voormalig gemeentehuis

Op deze locatie is de multifunctionele accommodatie (mfa) van Lith voorzien. In deze accommodatie zijn de functies dorps huis, basisonderwijs, kinderopvang, consultatiebureau en bibliotheek voorzien.

Huidige locatie dorps huis de Hoeve

Zodra het dorps huis naar de mfa verhuisd is, kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw op deze locatie plaatsvinden.

Locatie huidige school

Zodra de school naar de mfa verhuisd is, kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie woningbouw en uitbreiding van de supermarkt plaatsvinden. Tevens zal een deel de functie verkeer en verblijf krijgen.

Verantwoording maatschappelijke functies vanuit ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie op de locatie van het voormalig gemeentehuis. Sinds de gemeentelijke herindeling van 2011 heeft dit pand zijn functie verloren. De multifunctionele accommodatie wordt het kloppend hart van het dorp door de krachten te bundelen van een brede school, bibliotheek, consultatiebureau en gemeenschapshuis.

De multifunctionele accommodatie is feitelijk een herschikking en concentratie van al in Lith aanwezige maatschappelijke functies. De functies richten zich op de behoefte in de kern Lith en de omliggende kernen van het dorpencluster. Die behoefte zal niet veranderen als gevolg van de herschikking.

Door slim samen te werken en ruimtes te delen kan er veel efficiënter gebruik worden gemaakt van maatschappelijk vastgoed. Voor de ontwikkeling van de multifunctionele accommodatie wordt op die locatie een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt van het voormalige gemeentehuis. Na realisatie van de multifunctionele accommodatie zal vervolgens het maatschappelijk gebruik van dorps huis de Hoeve en huidige basisschool worden beëindigd. De oppervlakte van de locaties die daarmee vrij komen zijn beduidend groter dan de beperkte uitbreiding die op de locatie van het voormalige gemeentehuis mogelijk wordt gemaakt. Per saldo zal het aantal m² met een maatschappelijke bestemming in het centrum fors afnemen.

Het plan bestaat op dit aspect dus volledig uit herstructurering van bestaande maatschappelijke functies.

De vrijkomende locaties krijgen een nieuwe functionele invulling. Na toepassing van wijzigingsbevoegdheden kan op de locatie van de huidige basisschool de supermarkt uitbreiden en woningbouw worden gerealiseerd. Op de locatie van dorps huis de Hoeve kan na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ook woningbouw worden gerealiseerd. De woningen worden gemotiveerd in paragraaf 4.5. De uitbreiding van de supermarkt wordt gemotiveerd in paragraaf 4.4.

4.12 Bedrijven

In een woonomgeving zijn slechts bedrijven toegestaan die worden genoemd in categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Milieucategorie-1-activiteiten zijn die activiteiten, die door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen. Voor deze activiteiten wordt een (grootste) afstand van 10 meter tot aaneengesloten woonbebouwing gewenst geacht.

Het beleid is er op gericht te voorkomen dat afwijkend gebruik in woningen een omvang bereikt die de woonfunctie van de woning en het woonkarakter van de buurt te veel aantast.

Bedrijven met milieucategorie 2 en hoger hebben een omvang en uitstraling, die niet inherent zijn aan aanvaardbare activiteiten in en direct rond woningen. Dat wil niet zeggen dat bedrijven met milieucategorie 2 niet in een woonomgeving kunnen worden toegestaan. Met name van oudsher op een locatie legaal aanwezige bedrijven kunnen via een gerichte en toegesneden bestemming in de kernen worden toegestaan. Binnen het plangebied komt een bedrijf voor aan de Kerkstraat. Gelet op de omvang en de aard is dit bedrijf opgenomen als een aanduiding binnen de bestemming wonen.

Aan huis gebonden activiteiten

Aan huis gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 35 m² en een beperkte ruimtelijke uitstraling zijn rechtstreeks toegestaan. Na afwijking met een omgevingsvergunning zijn aan huis gebonden activiteiten met een groter ruimtelijk beslag of een grotere ruimtelijke uitstraling toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking.

Op 22 november 2012 is het nieuwe beleid aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. In dit beleid is opgenomen welke activiteiten tot welke omvang rechtstreeks of met een afwijking toelaatbaar zijn. Deze nieuwe regeling is in de regels van dit bestemmingsplan doorvertaald.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen vanuit milieu, water, defensie, natuur en cultuurhistorie in het algemeen. Het richt zich met name op het conserverende deel van het bestemmingsplan. Daar waar in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, worden deze beschreven in paragraaf 7.2. Hier wordt ook ingegaan op de randvoorwaarden en beperkingen. In dit hoofdstuk wordt voor de aspecten water, externe veiligheid en geluid wel meer specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De nabijheid van een tankstation met LPG-vulpunt (Mr. Van Coothstraat Lith en de directe nabijheid van de Maas dient in dit verband genoemd te worden. In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het essentieel deze milieueffecten in beeld te hebben.

Doordat het bestemmingsplan in overwegende mate conserverend van aard is, zijn de mogelijkheden om in te spelen op milieueffecten zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met milieueffecten.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding en waterveiligheid

5.1.2 Bodem en grondwater

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor die locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Onderzoek

Door de gemeente is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het uitgevoerde historisch bodemonderzoek geeft een redelijk beeld van de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied Lith Centrum. Vooralsnog levert de bodemkwaliteit geen belemmeringen veroorzaken voor de ontwikkeling van dit gebied en zijn de resultaten van het nu uitgevoerde onderzoek geen aanleiding om in deze fase al daadwerkelijke bodemonderzoeken uit te voeren. Wel zal bij de omgevingsvergunning een bodemonderzoek, uitgevoerd conform de NEN5740, moeten worden overlegd.

Voor zover nodig wordt hier in de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwingen verder op ingegaan.

5.1.3 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid gemaakt worden in:

- Geluid afkomstig van de (spoor)wegen;
- Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Geluid afkomstig van de (spoor)wegen

De Wet geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen en bedrijven zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.

De Wet geluidhinder geeft ten aanzien van het aspect geluid voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Eventueel kan een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogerewaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. 30 km-wegen hebben geen zone.

Dit bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet daarmee in beginsel niet in ontwikkelingen. Daar waar niets verandert, hoeft niets onderzocht te worden.

Daar waar wel ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen is uit een ruimtelijke onderbouwing gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn. Voor zover nodig wordt hier in de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwingen verder op ingegaan.

Voor de bouw van de 'Brede School' wordt parallel aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan een hogerewaardenprocedure doorlopen.

Geluid afkomstig van bedrijvigheid

Er bevinden zich geen industrieterreinen binnen of in de nabijheid van het plangebied die een beperking kunnen vormen op grond van de Wet geluidhinder.

Wel zijn er binnen het plangebied inrichtingen (bedrijven) aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige bestemmingen is, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht. Voor zover nodig wordt hier in de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwingen verder op ingegaan.

Onderzoeken

In opdracht van de gemeente is er door Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is voor een aantal percelen de geluidbelasting bepaald ten gevolge van wegverkeerslawaai, de activiteiten van de supermarkt, de activiteiten ten gevolge van de brede school en het terrasgeluid van een nieuwe horecagelegenheid in het voormalige gemeentehuis.

Ten aanzien van het terrasgeluid kan worden gemeld dat deze activiteit alleen als ondergeschikt aan de maatschappelijke bestemming mogelijk wordt gemaakt. Een terras zoals opgenomen in dit onderzoek zal feitelijk niet worden gerealiseerd.

Supermarkt

De activiteiten van de supermarkt zijn globaal in kaart gebracht. Er zijn geen metingen verricht in de bestaande inrichting. Er is hierbij in overleg met de opdrachtgever uitgegaan van kengetallen. Daarbij is in het onderzoek verder gekeken naar mogelijk aanpassing van de huidige laad en lossituatie. De gevolgen hiervan zijn in beeld gebracht en zullen betrokken worden, wanneer gebruik wordt gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Uit het onderzoek blijkt dat er als gevolg van de supermarkt er een te hoge geluidbelasting is op de toekomstige school. Gevelmaatregelen zijn noodzakelijk om een acceptabel binnengeluidniveau in de school te realiseren (t.g.v. geluid van de supermarkt en geluid van de weg).

Wegverkeerslawaai

De geluidcontouren van het wegverkeerslawaai in het Centrum van Lith zijn bepaald. De berekening is uitgevoerd volgens standaard-rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Bij de berekening is uitgegaan van de verkeersintensiteiten op de wegen in het centrum volgens tellingen van de gemeente (gegevens 2011) en van de situatie waarbij de brede school wordt gerealiseerd en er woningbouw plaatsvindt op de vrijkomende locaties. Uit de resultaten blijkt dat op de basisschool de

geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoger dan 53 dB. Er dient dan ook een verzoek hogere grenswaarde te worden ingediend. Daarnaast volgt uit het onderzoek dat voor toekomstige woningbouw op de vrijkomende schoollocatie ook een te hoge geluidbelasting.

Brede School

Uit de resultaten blijkt dat met de beschreven uitgangspunten de hoogste etmaalwaarde t.g.v. directe hinder 54 dB(A) is voor waarneempunt 12 (bestaande woning Antoon Coolenplein 5). Aangezien de speelplaatsen vrijgesteld zijn van geluidsnormen wordt verder niet getoetst aan een normstelling. Indien echter toch getoetst zou worden aan het Activiteitenbesluit, dan zou er een overschrijding zijn van 4 dB.

In de berekening is de meest maximale situatie weergegeven. De onderbouw zal bijvoorbeeld alleen bij mooi weer 5,5 uur met 30 kinderen buiten aan het spelen zijn. Tevens is er van uitgegaan bij aankomst en vertrek ieder kind 10 minuten aanwezig is. Dit is over het algemeen niet het geval. Verder is voor ieder kind een bronvermogen van 75 dB(A) aangehouden. Niet ieder kind zal een continu bronvermogen van 75 dB(A) produceren.

Bovenstaande betekent dat in werkelijkheid de ontvangniveaus lager zullen zijn dan in de berekening is meegenomen. In het Activiteitenbesluit is een kinderspeelplaats van een kinderdagverblijf en school vrijgesteld van geluidsnormen. Aangezien de optredende geluidniveaus in de dagperiode in de meest maximale situatie slechts beperkt hoger zijn dan de wettelijke geluidgrenswaarde (welke niet van toepassing is op de speelplaatsen), kan gesteld worden dat de optredende geluidniveaus als acceptabel worden beoordeeld.

5.1.4 Geur

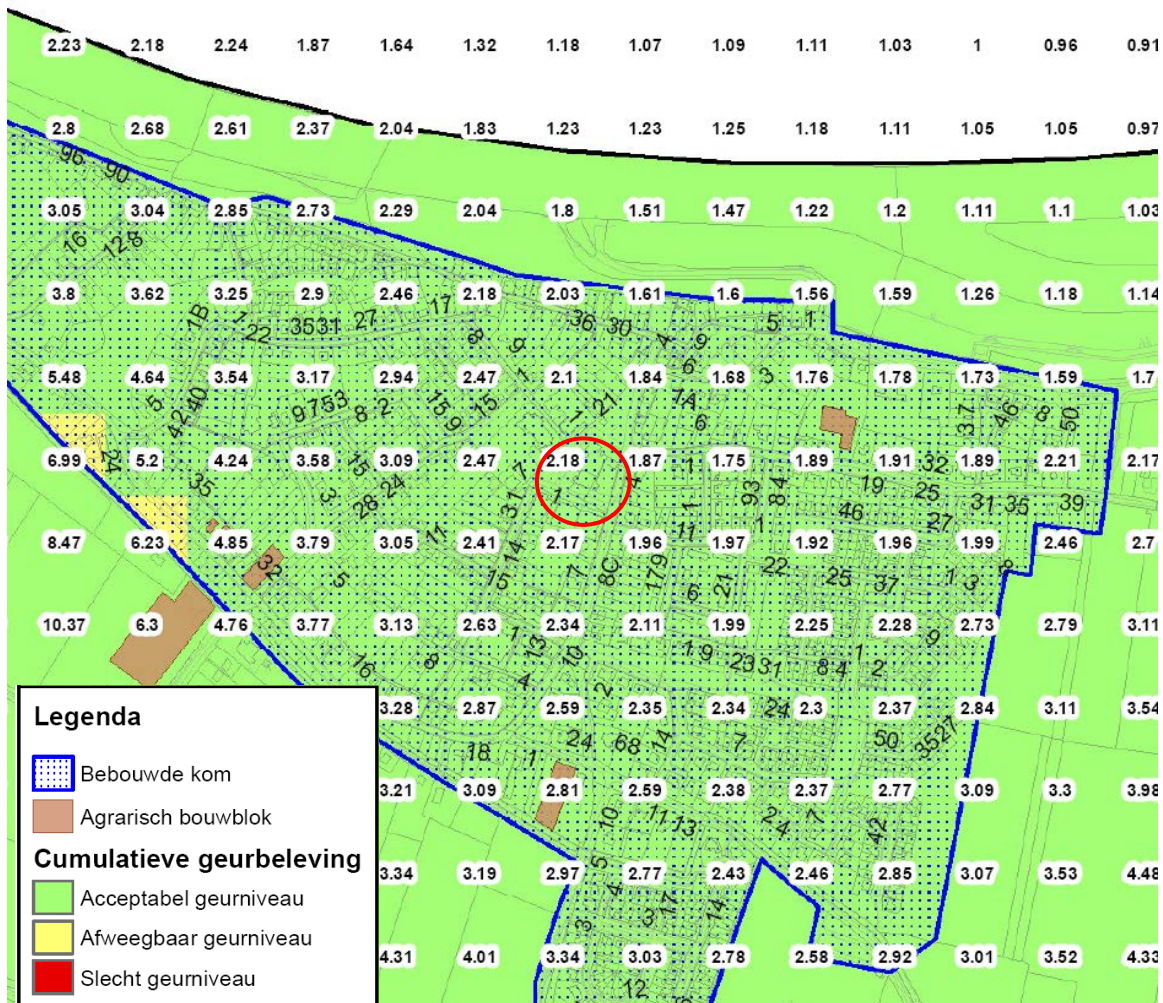
Ten aanzien van het aspect geur kan een onderscheid gemaakt worden tussen industriële geurhinder en geurhinder van agrarische bedrijven. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die middels industriële geurhinder een belemmering vormen. Binnen het plangebied zijn wel meerdere agrarische bedrijven gevestigd, en buiten het plangebied liggen eveneens meerdere bedrijven waarvan de geurcontour tot binnen het plangebied reikt. Ten aanzien van deze bedrijven vormt de Wet geurhinder en veehouderij sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Op basis van deze wet kan een gemeente een lokaal gebiedsgericht geurbeleid voeren door, binnen wettelijke marges, af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. Deze bevoegdheid kan worden aangewend om ontwikkelingen mogelijk te maken. De afwijking van geurnormen en vaste afstanden wordt vastgelegd in een geurverordening, met onderbouwing in een geurgebiedsvisie. In 2008 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de gemeentelijke verordening en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Op basis van de verordening gelden binnen de gemeente geurnormen, waaraan rechtstreeks getoetst kan worden bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor ontheffing verleend moet worden van het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient, voorzover relevant, in beeld te worden gebracht of aan de geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven. Voor zover nodig hier in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen verder op ingegaan.

Onderzoek

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, 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, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Door RMB is in februari 2012 een geactualiseerde geurberekening gemaakt. Op grond van recente berekeningen waarbij gebruik is gemaakt van actuele vergunningenbestanden van de omliggende veehouderijen ligt het plan in een omgeving met een acceptabel woon- en leefklimaat.



De ter plaatse heersende achtergrondconcentratie acht de gemeente toelaatbaar voor een goed woon- en leefklimaat. Een ander aspect dat van belang is de vraag of niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belangen veehouderij)? Er ligt echter geen geurcontour van een veehouder over het plangebied.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. In dit besluit zijn de grenswaarden opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

In relatie tot het plangebied is het wegverkeer op de N625 van belang. Die delen van het bestemmingsplan die conserverend van aard zijn hoeven niet te worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Waar met dit plan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is, voorzover relevant, in beeld gebracht of aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Voor zover nodig wordt hier in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen verder op ingegaan.

Onderzoek

Sinds 15 november 2007 zijn de bepalingen met betrekking tot de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. De grenswaarden, bijlage 2 van deze wet, zijn afkomstig van de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Voor de luchtkwaliteit zijn vooral stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) maatgevend.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt aangegeven onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitvoeren in relatie tot de luchtkwaliteit, vastgelegd in de volgende besluiten en ministeriële regelingen:

- het Besluit niet in betekenende mate (NIBM)
- Regeling niet in betekenende mate
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit
- het Besluit gevoelige bestemmingen

In het Besluit en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringregelingen vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM betiteld als aannemelijk kan worden gemaakt dat door het project de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ stof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Voor beide stoffen is dat dan 1,2 µg/m³.

In de Regeling zijn die projecten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging:

- 1500 woningen met minimaal een ontsluitingsweg
- 3000 woningen met minimaal twee ontsluitingswegen en een evenredige verkeersverdeling.

In dergelijke gevallen blijft de toetsing aan de bestaande grenswaarden achterwege, zelfs al is er in de bestaande situatie sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

Een onderdeel van het Centrumplan Lith is een studie of het bestaande gemeentehuis in gebruik zou kunnen worden genomen als Brede school. Gezien de omvang van de ontwikkeling zou voor wat betreft de luchtkwaliteit het project kunnen worden aangemerkt als NIBM. Echter het Besluit gevoelige bestemmingen stelt beperkingen aan het bouwen/ontwikkelen van specifieke gebouwen binnen een zone van 300 meter tot een snelweg en 50 meter tot een provinciale weg. Binnen deze zones bestaat een onderzoeksplicht naar de luchtkwaliteit. Onder gevoelige bestemmingen worden gebouwen met de volgende functies verstaan: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen. Het besluit is een waarborg voor die groepen van mensen dat zij in een nieuwe situatie niet worden blootgesteld aan een luchtkwaliteit die niet voldoet aan de grenswaarden. Er bestaat dan ook geen algemeen absoluut bouwverbod voor ontwikkelingen binnen de eerder genoemde zones maar op die plaatsen waar de respectievelijke grenswaarden worden overschreden kan de ontwikkeling geen doorgang vinden.

De Mr. Van Coothstraat in Lith is een provinciale weg. Als gevolg daarvan zal de luchtkwaliteit bij het ontwikkelen van de gemeentehuis als school in beeld gebracht moeten worden.

In de tabel op de volgende bladzijde staan de resultaten van de berekeningen weergegeven voor het gepasseerde jaar (2009).

Versie			9.0							
Jaartal			2009							
Meteorologische conditie			Gepasseerd jaar							
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie 6 dagen										
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie 4 µg/m3										
Straatnaam	X	Y	NO2	NO2	NO2	NO2	PM10	PM10	PM10	PM10
			(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)
Jaargem	Jm achtergr.	#	Overschr. grensw.	#	Overschr. plandr.	Jaargem.	Jm achtergr.	#	Overschr. grensw.	#
Mr. Van Coothstr/ Marktplein 10	158658	424116	23,1	23,1	0	0	21,3	25,3	10	0

Op basis van de uitgevoerde berekening kan worden vastgesteld dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden van de getoetste parameters NO2 en PM10 stof. Hiermee is vastgesteld dat er voor wat betreft de luchtkwaliteit er geen belemmeringen aanwezig zijn die de voorgenomen plannen om van het bestaande gemeentehuis een brede school te maken zouden kunnen dwarsbomen.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR - geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan én als in een moederbesluit is bepaald dat bij de uitwerkingsbesluiten/vrijstellingen enz. bepaald is dat de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen Lith en Lithoijen is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Daarbij wordt aan de hand van relevante wet- en regelgeving bekeken welke risicobronnen van invloed zijn op het plangebied en welke beperkingen deze opleggen aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Wet- en regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor risicovolle bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen. De richtlijnen voor risicovolle bedrijven zijn vastgelegd in het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid (Bevi) [1]. De richtlijnen voor het vervoer zijn vastgelegd in de

Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen [2]. Externe veiligheid wordt weergegeven met twee normen. Het eerste is het plaatsgebonden risico, welke alleen kijkt naar de ongevalskans en het daarbijhorende effect. Het resultaat zijn contouren. In de wetgeving is vastgelegd dat de norm voor het plaatsgebonden risico weergegeven wordt door de PR10-6 contour. Binnen deze contour mogen zich geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen bevinden. Dit zijn bijvoorbeeld scholen, woningen, bedrijven met meer dan 50 medewerkers, ziekenhuizen e.d.

Het groepsrisico neemt ook het aantal aanwezigen in de omgeving van een ongeval mee. Dit wordt niet weergegeven met een contour, maar met een fN-curve, waarin het aantal slachtoffers is uitgezet tegen de kans van optreden. Bij een plan moet getoetst worden wat de verandering van dit groepsrisico is aan de oriëntatiewaarde.

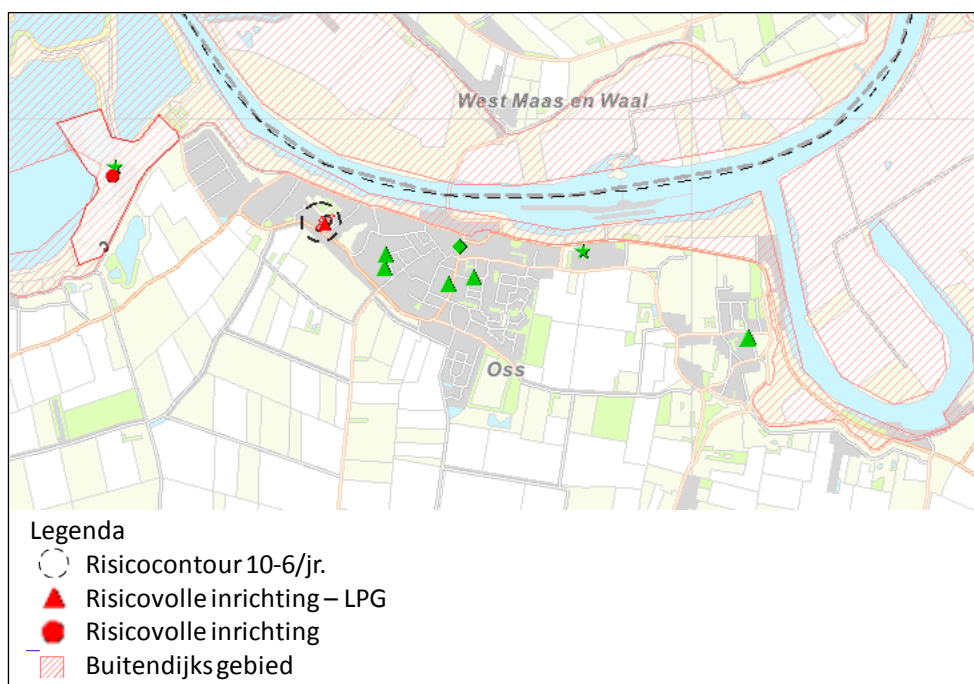
Lith

Aan de hand van de risicokaart is gekeken of externe veiligheid een rol speelt in dit gebied. De kern Lith is niet gelegen aan doorgaande wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd wordt. Dit betekent dat het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, bestemd is voor het tankstation de Haan en het Maaspark de Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over de wegen van de kern Lith rijden. Omdat het incidenteel transporten zijn, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee wordt vanuit dit transport geen beperkingen opgelegd aan het bestemmingsplan

Lith is gelegen aan de Maas. Op basis van de rapportage voor het basisnet water, welke in 2012 opgenomen wordt in het besluit transport externe veiligheid bestaat het voornemen voor een veiligheidszone van 25 meter, waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De bebouwing van Lith ligt op circa 25 meter van het water. Daarmee legt ook de Maas geen beperking op aan het bestemmingsplan.

In de kern Lith zijn een tweetal risicovolle bedrijven. Deze zijn weergegeven op het onderstaande figuur. De eerste zijn propaantanks die hoort bij het Maaspark. De locatie ligt op circa 600 meter van het plangebied en legt om deze reden geen beperking op aan het plan.

Aan de Mr. Van Coothstraat is een LPG- tankstation gelegen. Deze ligt binnen het bestemmingsplan gebied. Op basis van het Bevi gelden er zones rond een aantal installaties van het LPG-tankstation.



De ligging van risicobronnen

Ten behoeve van het plaatsgebonden risico gelden de volgende contouren, waarbinnen zich geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen vinden en de doorzet kleiner is dan 1.000 m³ per jaar.

Vulpunt : 25 meter (op basis van de beschikking voor de milieuvergunning)

Afleverzuil: 15 meter

Ondergronds reservoir: 25 meter

Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR10-6 contour.

Met betrekking tot het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter, waarbinnen naar het groepsrisico gekeken moet worden. Deze is van toepassing voor het vulpunt en het reservoir. Dit betekent dat er twee gebieden zijn, die elkaar grotendeels overlappen.

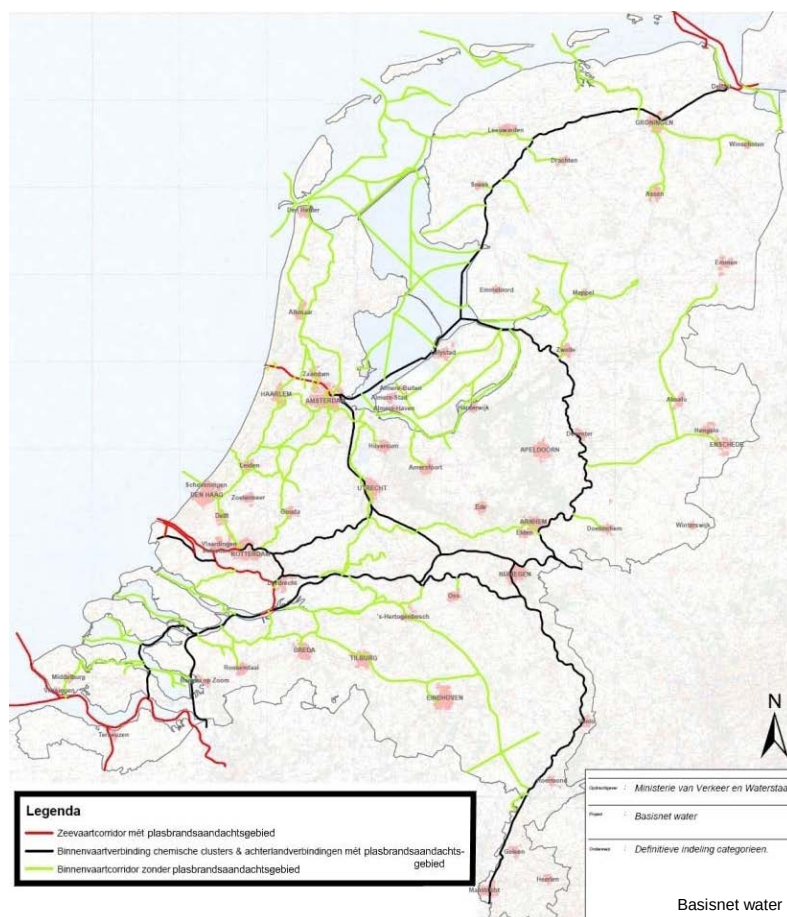
Binnen 150 meter van beide bronnen bevindt zich voornamelijk incidentele bebouwing, waardoor het groepsrisico ruim onder oriëntatiewaarde blijft. Een indicatie is dat er circa 60 mensen in het gebied aanwezig mogen zijn. Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft verandert de dichtheid niet, waardoor het groepsrisico ook niet verandert en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water (de Maas)

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

De Maas is in het ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De gebruikersruimtes voor de Maas is zodanig vastgesteld dat de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn ligt.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden. Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. Verder moet de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om de risico's te verlagen. Dat kan door extra aandacht te besteden aan veiligheidsaspecten zoals de



toegankelijkheid voor de hulpverlening, voorzieningen aan gebouwen, blusvoorzieningen en vluchtwegen voor de bewoners of gebruikers van gebouwen.

In het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is bepaald dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten langs zwarte vaarwegen het groepsrisico moeten verantwoorden indien het aantal inwoners de 1500 per hectare bij dubbelzijdige bebouwing overschrijdt. Bij enkelzijdige bebouwing geldt een norm van 2500 inwoners per ha. Langs rode vaarwegen is de verantwoording altijd noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' geldt dat de personendichtheid onder de 1500 inwoners per hectare ligt. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Het overgebleven groepsrisico wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan aanvaard.

Tenslotte moeten gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 m langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 resp. 25 m vanaf de oeverlijn gedefinieerd.

Dit onderscheid in afstanden is gebaseerd op de gevolgen van een aanvaring tussen binnenvaartschepen onderling respectievelijk tussen een zeevaartschip en een binnenvaartschip. Langs groene vaarwegen worden geen plasbrandaandachtsgebieden aangewezen omdat de hoeveelheid vervoerde brandbare vloeistoffen daarvoor te gering is.

De gemeente moet bij bouwplannen in PAG's beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een PAG wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering biedt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied.

5.2 Waterhuishouding en waterveiligheid

In opdracht van de gemeente Oss heeft Oranjewoud het proces van de watertoets doorlopen voor de herstructurering van het centrum van de kern Lith. In de rapportage "Toelichting watertoets, Centrumplan Lith, december 2010" door Oranjewoud is de waterhuishoudkundige situatie voor het plan uitgebreid beschreven. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd.

Op dinsdag 30 november 2010 is in het kader van de watertoets in een overleg met Waterschap Aa en Maas en de gemeente Oss het Centrumplan Lith besproken. In dit overleg zijn alle aspecten die van belang zijn ten aanzien van waterhuishouding en waterveiligheid besproken. Daarbij zijn zowel de gemeentelijke uitgangspunten als die van het waterschap aan de orde gekomen. De uitgangspunten van het waterschap zijn weergegeven in de "Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas". Hieronder zijn deze uitgangspunten opgenomen. Met name het 5^e uitgangspunt (water als kans) heeft nadrukkelijk aandacht gekregen door in dit vroege stadium de mogelijkheden gezamenlijk te onderzoeken. Hierbij waren de gemeentelijke waterspecialisten aanwezig, de stedenbouwkundige en de specialisten van het waterschap. Het is overigens zeer lastig om naar mogelijkheden te zoeken in een centrumgebied dat al geheel verhard is in de huidige situatie.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

3. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

4. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

7. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

8. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

Verslag Watertoetsoverleg 30 november 2010

Hieronder volgt een verslag van het overleg van 30 november 2010. De huidige en toekomstige situatie zijn beschreven. De gewenste situatie ten aanzien van de waterhuishouding is tevens weergegeven.

Gewenste situatie

- Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie is nagenoeg gelijk aan de huidige situatie, daarom is er vanuit Waterschap Aa en Maas geen bergingseis voor het plan.
- De minimale ambitie die de gemeente Oss heeft voor dit plan is het gescheiden aanbieden en opvangen van hemelwater in een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel binnen het plangebied. Wanneer in de toekomst in de Mr. Van Coothstraat een gescheiden stelsel wordt aangelegd kan hierop aangesloten worden.
- Bij een verdergaand ambitieniveau zijn er verschillende mogelijkheden voor het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater in het plan, namelijk:
 - o Bergen van hemelwater in het (weg)cunet (of onder het schoolplein).
 - o Het water vasthouden op groene daken (mogelijk bij school en woningen).
 - o Hergebruik van water (grijswatersysteem).
 - o Bergen in hemelwaterriolering.

De verschillende mogelijkheden zijn in deze waterparagraaf beschreven. De uiteindelijke keuze voor wel of niet toepassen wordt in een later stadium van de planvorming gemaakt door de gemeente. De voorkeur van de gemeente Oss is het oppervlakkig af laten stromen van hemelwater via gootjes naar de hemelwaterriolering (zichtbaar water).

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Lith en wordt aan de westzijde begrenst door de Pastoriestraat en het Antoon Coolenplein, aan de oostzijde door de Mr. Van Coothstraat, aan de noordzijde door het Marktplaatsje en aan de zuidzijde door het Heuvelhofke en het Putwijkpad. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 hectare.

Het plangebied wordt omringd door stedelijk gebied. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd (onder andere door het gemeentehuis en een school). In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater van het verharde oppervlak als het vuilwater afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De gemeente Oss is voornemens het centrum van de kern Lith te herstructureren. Binnen de herstructurering worden een aantal bestaande gebouwen van een andere functie voorzien en worden een aantal woningen en bijgebouwen gerealiseerd.

Vuilwaterafvoer:

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied wordt aangesloten op het aan te leggen gemeentelijk gescheiden rioolstelsel in het plangebied. Het vuilwater wordt vanuit het plangebied aangesloten op de bestaande gemengde riolering.

Hemelwater:

Bij deze ontwikkeling is er geen sprake van toename van het verhard oppervlak, er is dan ook geen bergingseis vanuit waterschap Aa en Maas. De gemeente Oss heeft de ambitie om een binnen het plangebied een deel van het hemelwater te bufferen/bergen. In de rapportage "Toelichting watertoets, Centrumplan Lith, december 2010" zijn de mogelijkheden voor waterberging en vertraag afvoeren van hemelwater in het plangebied beschreven.

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. De minimale inzet van de gemeente Oss is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden en in het plangebied een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het afgekoppelde hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds doormiddel van gootjes getransporteerd naar de hemelwaterriolering. Wanneer een gescheiden stelsel wordt aangelegd in de omliggende straten nabij het plangebied kan het "schone" hemelwater direct worden afgevoerd naar bijvoorbeeld het oppervlaktewatersysteem.

Aanvullend is het volgende nog van belang:

In geval van herstructurering dient een (hemel)waterkolom van 10 mm per m² te worden afgekoppeld en verwerkt.

Waterbeheerplan Aa en Maas

Het Waterbeheerplan Aa en Maas 'Werken met water voor nu en later' is op 22 december 2009 in werking getreden. In het waterbeheerplan maakt het waterschap inzichtelijk wat men in de periode van 2010 – 2015 gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het Waterbeheerplan wordt onderscheid gemaakt in vier maatschappelijke waterthema's.

1. Veilig en bewoonbaar gebied
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
2. Voldoende water
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

3. Schoon water
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren. Daarnaast het reinigen van afvalwater.
4. Natuurlijk en recreatief water
 - Beek- en kreekherstel, aanleggen ecologische verbindingzones (evz's) en vispassages en problemen waterkwaliteit aanpakken (blauwalg en waterstank).

De in het plan opgenomen maatregelen worden in de vorm van vier uitvoeringsprogramma's nader geconcretiseerd. Deze uitvoeringsprogramma's worden jaarlijks zo nodig bijgesteld.

Aandachtspunten Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen en beschermingszones die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 4.9.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevordert.

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met aanwezige waarden.

5.3.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB art. 75 van de Flora- en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Soortenbescherming

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (de AMvB artikel 75 van de Flora- en Faunawet) in werking getreden, die inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Gebiedsbescherming

Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. Slechts daar waar met dit bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, moet de mogelijke invloed op beschermde gebieden worden beoordeeld. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn echter zo kleinschalig, en de beschermde gebieden liggen op een dermate grote afstand, dat de ontwikkelingen geen invloed zullen hebben op de beschermde gebieden in de regio.

Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek voor het gehele plangebied uitgevoerd. Indien noodzakelijk, moeten de vereiste stappen ter bescherming van leefgebieden of andere relevante waarden worden gezet.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied, in dit geval van de kern Lith. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van de kern is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis, die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur.

Landschap

De kern Lith is gelegen op de oeverwallen van de Maas. In paragraaf 3.1 is al ruim ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de kernen, mede in relatie tot het landschap.

In de ondergrond bevinden zich fossiele (rest)geulen van het holocene, meanderende riviersysteem van de Maas die in verschillende perioden actief is geweest. Vooral de oeverwallen en zandopduikingen vormen goede bewoningslocaties. De landschappelijke diversiteit van de regio bood een aantrekkelijke leefomgeving aan de (pre)historische bewoners, zowel aan de jager-verzamelaars als aan de latere agrarische gemeenschappen.

Archeologie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat nagenoeg het gehele plangebied van onderhavig bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting heeft, opgedeeld in historische dorpskern en in gebieden met meandergordels, rivierduinen, crevasse-complexen en esdekken.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol. Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied liggen diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan zijn aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, naast de bescherming die plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Monumentenverordening en de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan zijn karakteristieke gebouwen aangeduid. Dit betreffen niet alleen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken die geen monument (in de zin van de Monumentenwet 1988) zijn. Deze laatste categorie betreft veelal boerderijen en schuren die ondanks het feit dat zij nog geen monumentale status hebben, toch uit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg zijn om behoud actief na te streven.

Voor deze karakteristieke bebouwing is een aantal speciale regelingen opgenomen. Zo is het verboden om zonder omgevingsvergunning karakteristieke gebouwen te slopen.

Molenbiotoop

Buiten het plangebied, maar binnen de kern Lith, staat de molen 'Zeldenrust'. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor de molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien.

Binnen de aandachtszone van 500 meter rond de molen liggen maar enkele percelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze percelen bevinden zich aan de buitenrand van de aandachtszone. (zie figuur hieronder) De hoogten van de bestaande bebouwing wordt in dit



Molen Zeldenrust, Lith



Weergave aandachtszone molen op uitsnede verbeelding bestemmingsplan
Twee Kernen – 2012

bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' beperkt door maximale bouwhoogten. Er zijn bovendien geen nieuwbouwmogelijkheden voor hogere bebouwing binnen de aandachtszone van 500 meter. Hierdoor is de windvang van de molen niet in het geding en is het niet nodig om dit bestemmingsplan nog een extra regeling in de vorm van een vrijwaringszone – molenbiotoop op te nemen. Het opnemen van een vrijwaringszone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.

5.4 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 65 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 'Centrum Lith - 2013' voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 65 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.5 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In het bestemmingsplan 'Lith Centrum - 2014' worden in de zin van de m.e.r.-regelgeving slechts zeer ondergeschikte nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het

bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

7.1 Plantoelichting

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd. In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

7.2 Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen binnen het plangebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.2.1 Brede School Lith

In het centrum van Lith spelen veel actuele zaken die van invloed zijn op het functioneren van het centrum en op de uitstraling en aantrekkingskracht van het centrum. In het centrum van Lith staan een aantal gebouwen leeg, waaronder het voormalige gemeentehuis. Tevens moet er in een aantal gebouwen geïnvesteerd worden, waaronder de sportzaal de Zeuven Wilgen, basisschool de Meander en gemeenschapshuis de Hoeve.

Een goede invulling van het voormalige gemeentehuis speelt een belangrijke rol om tot een duurzaam leefbaar centrum te komen. Het is een locatie op een prominente plek in het dorp. Het huisvesten van een brede school geeft het gebouw weer een maatschappelijke invulling en blijft het gebouw openbaar toegankelijk. Vanuit de leefbaarheid en levendigheid van het centrum zijn echter aanvullende centrumfuncties in het gebouw gewenst, zodat de openingstijden en toegankelijkheid van het gebouw worden vergroot en een grotere doelgroep wordt aangesproken. Aanvullende centrumfuncties kunnen het concept van de brede school versterken.

Diverse mogelijke aanvullende centrumfuncties zijn in dit proces bekeken. Een horeca exploitatie kan in combinatie met de bibliotheek een toegevoegde waarde zijn. Echter blijkt uit het Distributie Planologisch Onderzoek dat Lith reeds goed voorzien is in horecagelegenheden, daarbij staan nog enkele horecapanden leeg. Invulling van het voormalige gemeentehuis met deze functie zal lastig zijn. Het combineren van de brede school met een dorpshuis tot een Multifunctionele Accommodatie (MFA) biedt meer perspectief. Deze functies sluiten beter op elkaar aan en kunnen elkaar versterken. Op deze manier krijgt het voormalige gemeentehuis bovendien haar publieke functie terug. Het blijft een gebouw voor het hele dorp en openbaar toegankelijk op de meest centrale plek in het dorp.

In het project worden de functie van basisschool ondergebracht samen met kinderopvang, consultatiebureau, bibliotheek en dorpshuis etc. Hiermee ontstaat een nieuwe invulling voor het voormalige gemeentehuis.

7.2.2 Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan zijn voor een aantal locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat hierbij om de vrijkomende locaties van de basisschool en de locatie van het dorpshuis.

Op de locatie van het dorpshuis wordt met de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om hier woningen te realiseren, naast de bestaande detailhandel en dienstverlening. Wel moet er goed gekeken worden aan welk type woningen er behoefte is.

Op de locatie van de basisschool wordt ook de mogelijkheid geboden voor woningbouw ontwikkeling maar is er ook ruimte voor uitbreiding van de reeds aanwezige detailhandel.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014' is gekozen voor een vrij gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 20), de algemene regels (artikelen 21 tot en met 27) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 28 en 29). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst en een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlagen toegelicht.

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel wordt een groot aantal 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:

- Detailhandel - 1
- Detailhandel - 2
- Gemengd - 1
- Gemengd - 2
- Horeca
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk – Begraafplaats
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer – Verblijf
- Wonen – Halfvrijstaand
- Wonen – Rijen
- Wonen – Vrijstaand

- Wonen – Woongebouwen
- Wonen – Woonhuizen
- Waarde – Archeologie historische kern
- Waterstaat – Waterkering

In deze artikelen worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 21: Anti-dubbeltelbepaling

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.

Artikelen 22-24: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 25: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 26: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 27: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 28: Overgangsrecht

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

Artikel 29: Slotregel

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

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd en onderverdeeld naar milieucategorie. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Bijlage 2: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze bijlage zijn de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De regels verwijzen op enkele plaatsen naar deze lijst.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is het bestemmingsplan 'Centrum Lith -2013' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Een voorbeeld van een beleidsmatige wijziging betreft de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen.

9.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, en dan nog slechts op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 7 zijn deze ontwikkelingen nader toegelicht.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan: onder andere de nieuwbouw van een woning. Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin voorshands aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

9.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn bij mail van 7 januari 2014 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

10.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Lith Centrum – 2014” heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 9 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op woensdag 8 januari 2014 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Bovendien is op woensdag 22 januari 2014 een inloopbijeenkomst belegd die tot doel had het bestemmingsplan “Lith Centrum – 2014” tijdens de inspraaktermijn te presenteren aan de inwoners van Lith. Van alle inspraakreacties uit de inspraakprocedure is een “Nota van inspraak en vooroverleg” gemaakt die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

10.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van ... gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op ... mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

