

Bestemmingsplan Lith-oost - 2011

toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Lith-Oost 2011

Gemeente Oss



Bestemmingsplan

Lith-Oost 2011

Gemeente Oss

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

7 oktober 2011

Vastgesteld:

8 december 2011

Projectgegevens:

TOE03-LIT00044-01A

REG03-LIT00044-01A

TEK03-LIT00044-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0828.BPlithoost2011-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	Beschrijving bestaande situatie	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Bodem	25
3.3	Huidige situatie Lith	27
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	29
4.1	Programmatische uitgangspunten	29
4.2	Stedenbouwkundige en planologische aspecten	29
5	Planbeschrijving	41
5.1	Stedenbouwkundige hoofdopzet	41
5.2	Stedenbouwkundig plan	42
5.3	Verkeer en parkeren	42
5.4	Bebouwing	44
5.5	Groen	45
5.6	Water	46
5.7	Beeldkwaliteit	46
6	Planologische en milieuhygiënische aspecten	49
6.1	Bodem	49
6.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	53
6.3	Luchtkwaliteit	53
6.4	Externe veiligheid	54
6.5	Hinderlijke bedrijvigheid	54
6.6	Flora en fauna	56
6.7	Archeologie	60
6.8	Water	63
6.9	Kabels en leidingen	64
6.10	Duurzaam bouwen	64

7	Juridische aspecten	67
7.1	Het juridische plan	67
7.2	Toelichting op de bestemmingen	68
8	Haalbaarheid	71
8.1	Financiële haalbaarheid	71
8.2	Handhaving	72
8.3	Maatschappelijke haalbaarheid	72

Bijlagen

- 1 Structuurvisie tussengebied Lith-Lithoijen, gemeente Lith, 2007
- 2 Verkeersadvies ontsluiting Lith-oost, Megaborn, september 2010
- 3 Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, augustus 2008
- 4 Verkennend bodemonderzoek achter Molenstraat 37, Geofox-Lexmond, oktober 2010
- 5 Verkennend bodemonderzoek Molenstraat/Valkseweg, Geofox-Lexmond, 15 oktober 2009
- 6 Nader bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, april 2010
- 7 Deelsaneringsplan, Geofox-Lexmond, april 2010
- 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Croonen Adviseurs, juli 2008
- 9 Onderzoek geluidhinder, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, september 2008
- 10 Driftblootstelling bij bespuitingen van een fruitboomgaard, Plant Research International, oktober 2011
- 11 Quicksan flora en fauna, IJzerman advies, 3 februari 2009
- 12 Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie, BAAC, juli 2008
- 13 Selectiebesluit archeologie, gemeente Oss, september 2008
- 14 Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Archol bv, januari/februari 2009
- 15 Waterhuishoudkundig plan, Geofox-Lexmond, oktober 2010
- 16 Notitie verkeersconsequenties doortrekken Moleneind en Lange Weide, Megaborn, maart 2011
- 17 Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan 'Lith-Oost', februari 2011
- 18 Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Lith-Oost 2011', oktober 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

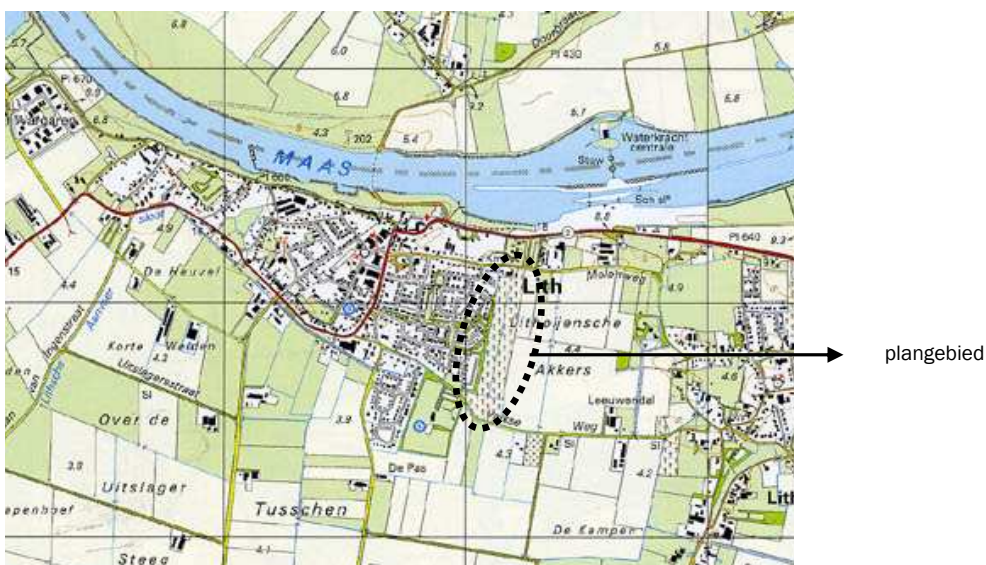
De voormalige gemeente Lith (nu gemeente Oss) heeft ten oosten van de kern Lith een nieuwe (woon)uitbreiding gepland. Deze (woon)uitbreiding, genaamd 'Lith-Oost', voorziet in de aanleg van meerdere grondgebonden woningen. Een aantal van de grondgebonden woningen zal in eigen beheer worden gebouwd. Dit betreffen de Bouwen-In-Eigen-Beheer-kavels (hierna BIEB-kavels). Daarnaast vallen een aantal woningen onder de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Dit betreffen de Ruimte-voor-Ruimte-kavels.

Voor zowel de BIEB-kavels als de Ruimte-voor-Ruimte-kavels is al een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Deze twee bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Deze deelgebieden liggend binnen (woon)uitbreiding 'Lith-Oost' worden juridisch en planologisch mogelijk gemaakt op basis van afzonderlijke bestemmingsplannen. De rest van (woon)uitbreiding 'Lith-Oost' wordt juridisch en planologisch mogelijk gemaakt op basis van het onderhavige bestemmingsplan. Dit betreft meerdere grondgebonden woningen in combinatie met openbaar groen, watervoorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het voorzien in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de (woon)uitbreiding Lith-Oost, met uitzondering van de BIEB-kavels en de Ruimte-voor-Ruimte-kavels.

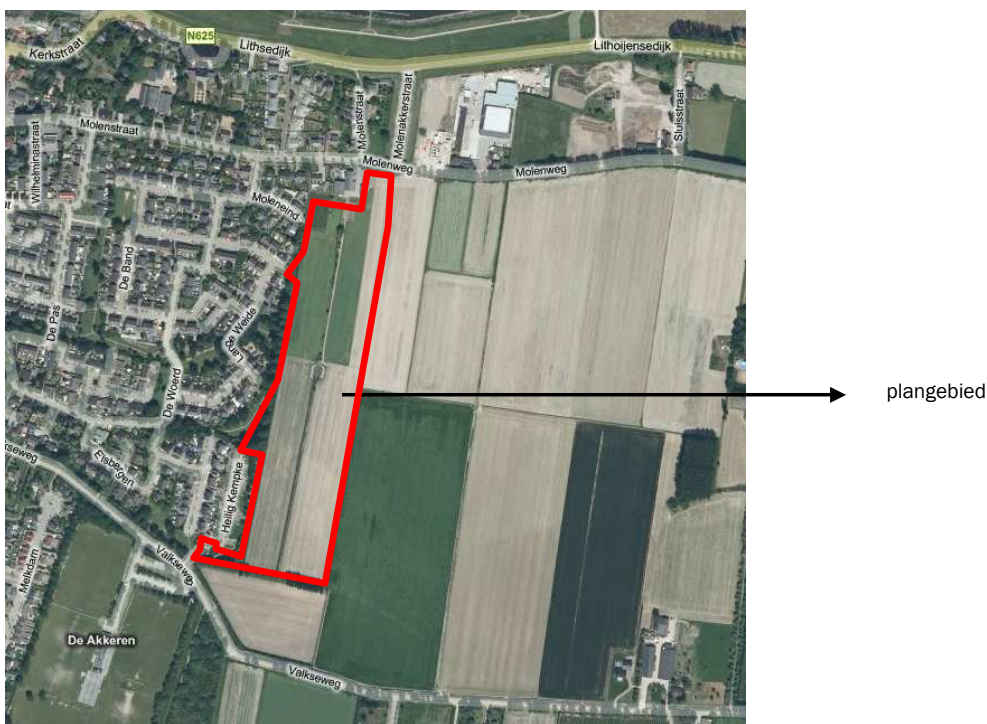
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Lith en is onderdeel van de geplande (woon)uitbreiding 'Lith-Oost'. Deze uitbreidingslocatie ligt tussen de Molenstraat en de Valkseweg. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

De Valkseweg vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De noordgrens wordt gevormd door de Molenstraat. In westelijke richting wordt het plangebied begrensd door openbaar groen en (achter)erven van aangrenzende woningen. Naar het oosten wordt uitgekeken over het open buitengebied (weiland). De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: bing.com/maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan.

In het plangebied vigeert het navolgende bestemmingsplan:		Vaststelling	Goedkeuring
1	Buitengebied	23-07-1979	09-09-1980

Aangrenzend aan het plangebied Lith-Oost vragen de navolgende bestemmingsplan- nen:		Vaststelling	Goedkeuring
2	De Akkeren	24-05-1973	20-03-1974
3	De Akkeren, wijziging 3	05-11-1976	02-02-1977
4	Omgeving Heilig Kempke	10-10-1986	28-04-1987
5	BIEB-kavels, Lith-Oost	25-05-2010	Onherroepelijk
6	Heilig Kempke	25-05-2010	Onherroepelijk

Met onderhavig bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) herzien omdat de voorgestane ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel gezien strijdig is met het vigerend plan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten en randvoorwaarden en in hoofdstuk 5 de planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 7 uiteengezet. In hoofdstuk 8 komt de haalbaarheid van het plan ter sprake.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een door-rijd naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw woongebied aansluitend op de bestaande bebouwing in de kern Lith. Deze ontwikkeling sluit aan op het bundelingsbeleid opgenomen in de Nota Ruimte.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimteveragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de gebieden en netwerken die vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

2.1.2 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De Nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe getroffen moeten worden. Met andere woorden de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit wordt vertaald in twee doelstellingen: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.

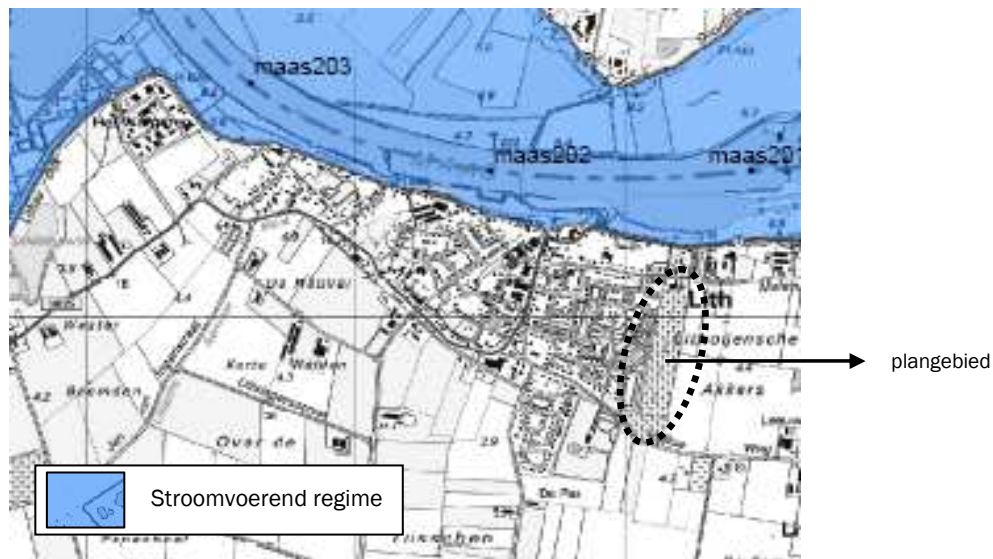
In tegenstelling tot het Land van Maas en Waal aan de 'overzijde van de rivier' is het grondgebied van de voormalige gemeente Lith niet aangewezen als een Belvédèregebied.

2.1.3 Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren is op 14 juli 2006 formeel in werking getreden. De beleidslijn bestaat uit de brief d.d. 17 februari 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en de Minister van VROM samen met de door de Staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat op 4 juli 2006 vastgestelde Beleidsregels grote rivieren, gepubliceerd in de Staatscourant van 12 juli 2006 en in werking getreden op 14 juli 2006.

Het uitgangspunt van de beleidslijn is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de Beleidslijn, ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed, mogelijkheden voor (innovatieve) ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is. De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als elders meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.



Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren. Rond de Maas, buiten de grenzen van het plangebied, zijn gebieden aangeduid als 'stroomvoerend regime'. Het stroomvoerend regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen 'per saldo meer ruimte' voor de rivier wordt geboden.

Voor activiteiten die onder het 'bergend' regime vallen gelden rivierkundige randvoorwaarden om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. Bijzondere aandacht verdient het feit dat in het winterbed van de Maas tevens de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken (WBR) van toepassing is. Dit betekent dat voor bouwwerken niet kan worden volstaan met een omgevingsvergunning voor het bouwen, maar dat ook een vergunning ingevolge de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken is vereist.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig binnen een gebied dat is aangemerkt als 'gebied WBR artikel 2a'. De gebieden waarop artikel 2a van de WBR van toepassing is, zijn vanuit rivierkundig oogpunt minder van belang en vallen daarom niet onder de vergunningplicht van de WBR. Deze gebieden vallen ook niet onder het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren, waardoor een regeling in het bestemmingsplan niet aan de orde is. De gebieden blijven echter wel onderdeel van het rivierbed en kunnen dus bij hoogwater onder water komen te staan. Bouwen binnen deze gebieden geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Het rijk en de provincie zijn ook hier niet aansprakelijk voor de eventuele schade.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

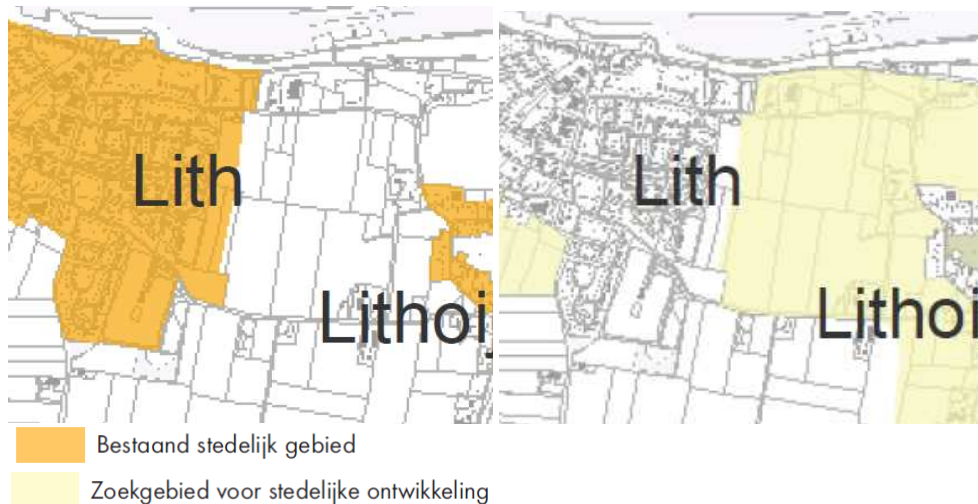
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is vastgesteld in december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1: bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het gebied ten oosten van het plangebied, het gebied tussen Lith en Lithoijen, is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, en is daarmee niet in strijd met de Verordening Ruimte.

2.2.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant brengt de cultuurhistorische elementen en patronen in de provincie in kaart. De kaart bevat een inventarisatie van historisch stedenbouwkundige waarden, historisch geografische waarden, archeologische waarden en historisch waardevolle groenstructuren.

De kaart wordt beschouwd als een gereedschap om kennis over te brengen, voor signalering en beïnvloeding en het kan dienen als inspiratiebron.

De volgende aanbevelingen worden gegeven voor de regio 'Maaskant', waarin de voormalige gemeente Lith valt:

- doordacht gebruik van het landschappelijk 'frame' van dijken, waterwegen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingsrelicten;
- herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden;
- maximale intensivering van de kombebouwing in de oude bebouwingslinten langs dijken, met behoud van de historische karakteristiek;
- plaatselijke ontgronding van rivierbeddingen, dichtgestorte wielen, tracé-afsnijdingen van dijken en dergelijke, zodat het water terug naar de dijk wordt gebracht en plaatselijk het tracé van vóór de Maaskanalisisatie wordt hersteld;
- zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief;
- zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet door plaatsing op een monumentenlijst zijn geplaatst.

Voor de uitwerking van deze aanbevelingen, ten aanzien van het plangebied, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd

Externe veiligheid is een nieuw taakveld voor gemeenten. Externe veiligheidsrisico's zijn risico's die ontstaan bij het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen waarbij dodelijke slachtoffers kunnen optreden buiten de risicobron, voor zover deze in termen als plaatsgebonden risico's en groepsrisico kunnen worden uitgedrukt.

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben een beleidsvisie opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten.

Er zijn drie aspecten waarna gekeken moet worden bij het vastleggen van externe veiligheid in ruimtelijke plannen, namelijk 'kwetsbare objecten in ruimtelijke plannen', 'verankeren plaatsgebonden risico in bestemmingenplannen' en 'vastleggen groepsrisico in bestemmingsplan'. Voor de verdere uitwerking ten aanzien van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 6.4.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ontwikkelingsvisie

De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2007 de Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Deze visie is opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: een gemeentebrede Strategische visie, een pilot 'Onderbouwing woningbouwlocaties tussengebied Lith-Lithoijen' en de Dorpsontwikkelingsplannen Lith, Lithoijen/Teeffelen, Oijen en Maren-Kessel/Het Wild. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de Strategische visie, het Dorpsontwikkelingsplan van Lith en de pilot 'Onderbouwing woningbouwlocaties tussengebied Lith-Lithoijen' van belang.

Strategische visie

De Strategische Visie heeft betrekking op de gemeente als geheel. De visie geeft een globaal toekomstbeeld voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente in de periode tot ongeveer 2020.

Het motto en tevens hoofdambitie van de Strategische visie is 'Thuis in Lith'. Hiermee wil de gemeente aangeven dat ze veel waarde hecht aan het feit dat zo velen zich thuis voelen in en trotst zijn op de gemeente (zowel bewoners, recreanten, als ondernemers) en ze wenst dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. De ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt getypeerd door 'dorpen aan de rivier'. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit draagt er aan bij dat de mensen trots zijn op de gemeente als geheel en gehecht zijn aan de kerkdorpen. Inzet van de gemeente is om de aanwezige kwaliteiten 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 gemeente beschikt namelijk zelf over beperkte middelen.

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

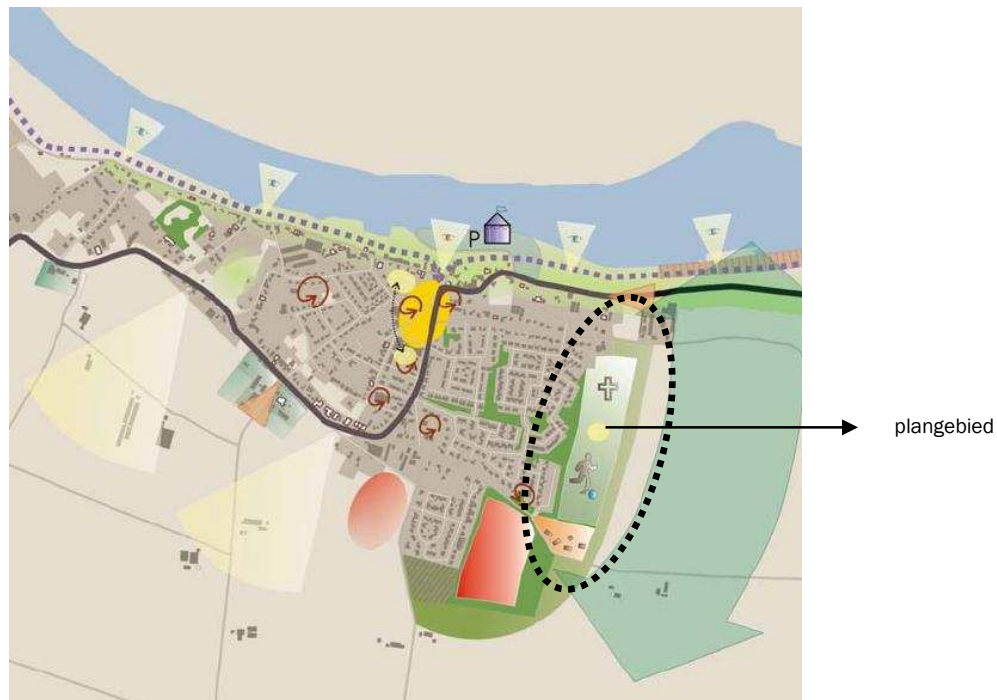
- de rivier- en uiterwaardenzone;
- de oeverwalzone;
- de komgrondenzone.

Het plangebied ligt op de oeverwalzone, tussen de rivier met uiterwaarden en de komgronden van het buitengebied. Opgave voor de oeverwal is om hier de ontwikkelingen te laten plaatsvinden, maar dan zodanig dat de kernen als losse kralen met ieder een eigen identiteit behouden blijven.

Ten aanzien van het wonen geldt dat potentiële inbreidingslocaties optimaal benut dienen te worden, aansluitend bij de ruimtelijke, (cultuurhistorische) structuur en de behoefte van het dorp. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn vanuit het provinciale beleid alleen mogelijk in Lith. Lith is de hoofdkern van de gemeente en zal ook in de toekomst een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod omvatten.

Dorpontwikkelingsplan

Het Dorpontwikkelingsplan omvat een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een (kleine) kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Hoofddoel van het Dorpontwikkelingsplan is burgerparticipatie.



- | | |
|--|---|
| Mogelijke locatie voorzieningencuster | Mogelijke realisatie gemeentelijke begraafplaats |
| Kwaliteitsimpuls Lithse Ham tot recreatieve poort Lith | Water |
| Aandacht voor goede inpasings woonwagenlocatie | Zichtpunt |
| Evenemententerrein | Zichtpunt vanuit stedelijk hart |
| Parkvoorziening | Kwaliteitslag routestructuren voor langzaam verkeer |
| Inbreiding | Boulevard sluiscomplex |
| Groene bufferzone | Woningbouwlocatie |
| Mogelijke woningbouwlocatie lange termijn | Bestaande woningen |
| Versteking entree | Beeldbepalende en monumentale bebouwing |
| Hart | Bestaand groen |
| Analyseren en aanpakken verkeersvraagstuk M. Van Cooijckstraat | Behoud zichtrelaties open buitengebied |
| Waardevolle groene, open gebieden | Faciliteren geschikte incidentele bebouwing nieuw of op VAB |
| Verplaatsing sportvelden | Mogelijke locatie ruimte-voor-ruimte |
| Uitbreiding bedrijventerrein | |

Uitsnede uit het Dorpontwikkelingsplan Lith (bron: voormalige gemeente Lith)

Op dit moment is er sprake van grote dynamiek in de kern Lith op het gebied van een aantal (maatschappelijke) voorzieningen. Deze dynamiek heeft deels te maken met de fysieke veroudering van bepaalde voorzieningen, het niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, simpelweg het feit dat sommige voorzieningen in een te krap jasje zitten, maar ook met trends als schaalvergroting en extramuralisering in de zorgsector. Voor de kern Lith staat de gemeente voor de opgave om twee voorzieningencusters te ontwikkelen, namelijk een woonzorgcomplex en een brede school. Hoewel aanvankelijk de brede school in Lith-Oost was gedacht heeft de raad op 22 juli 2010 besloten om de locatie van het huidige gemeentehuis aan te wijzen als nieuwe locatie voor de brede school in plaats van Lith-Oost.

Onderbouwing woningbouwlocaties tussengebied Lith–Lithoijen

In het kader van de 'Pilot Lith-Oost' heeft een analyse van kwaliteiten en kenmerken van het landschap (de zogenaamde lagenbenadering) en een analyse van de woning-behoefte plaatsgevonden, gecombineerd met een analyse van de (haalbaarheid van de) aanwezige inbreidingslocaties. Hieruit is geconcludeerd dat er een nieuwe uitbreidingslocatie voor Lith noodzakelijk is en dat deze in 'Lith-Oost' een plaats dient te krijgen. Naast diverse haalbaarheidsanalyses, vormt ook de voorkeur/het advies van de inwoners een belangrijke basis voor de uiteindelijke keuze.

2.4.2 Historisch Waterplan Lith (2007)

Het Historisch Waterplan voormalige gemeente Lith is een experimenteel Belvédère 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 wordt of het historisch watersysteem ingezet kan worden bij het oplossen van knelpunten in het huidige watersysteem in het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Het landschap van Lith is door de eeuwen heen door verschillende invloeden gevormd. Belangrijkste vorm is de Maas, die met haar meanders heeft bijgedragen aan de huidige eigenschappen van het landschap. Het gebied wordt al lang bewoond en bewerkt en er is een eeuwige haat-liefde-verhouding tussen de mensen en het water aanwezig geweest. Voornamelijk door inpoldering is het landschap geworden zoals zij nu is. Door het menselijk ingrijpen zijn problemen verholpen, maar elders weer ontstaan. De knelpunten die met dit project onder andere naar voren komen zijn:

In verband met de hogere waterstanden van de Maas na de bouw van de stuw bij Lith is er slootkwel bij Oijen ontstaan;

De waterkwaliteit wordt aangetast door het effluent van de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Oijen. De installatie loost op de Teeffelse Wetering. Het gebied dat door het effluent beïnvloed wordt, heeft een oppervlakte van 6.000 hectare. Om de waterkwaliteit acceptabel te houden wordt ter verdunning Maaswater ingelaten;

In nieuw te bouwen woonwijken vormt de infiltratie van regenwater in de bodem een probleem; in de bestaande naoorlogse woonwijken zijn er plaatselijk vochtproblemen; De waterwinning in het gebied kan ervoor zorgen dat er verzakkingen (door inklinking) ontstaan.

De laatste decennia stijgt de waterstand van de Maas en neemt de kans op overstromingen toe doordat de rivier het water onvoldoende snel kan afvoeren. Door de rijks-overheid worden de zogenaamde Maaswerken uitgevoerd om de capaciteit van de rivier te vergroten en het risico van overstromingen tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen.

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.

Door middel van interviews zijn de inwoners betrokken bij (de planvorming ten aanzien van) het water in hun woonomgeving en is voor dit plan onmisbare informatie over het (historisch) watersysteem verkregen. De ideeën die in dit plan ontwikkeld zijn kunnen gebruikt worden als kader voor toekomstige ingrepen in het landschap en het watersysteem.

Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan voor de ontwikkelingslocatie Lith-Oost is rekening gehouden met het Historisch Waterplan Lith.

2.4.3 Woonvisie 2006

In de Woonvisie 2006 van de voormalige gemeente Lith is het doel voor de woningbouwopgave aangegeven. Kern hiervan is te kunnen zorgen voor een gezonde, leefbare gemeente waarin in ieder geval ruimte geboden kan worden aan de mensen die in de kernen geboren en getogen zijn, of een economische dan wel sociale binding hebben. Doel is niet expliciet om hard te groeien, maar wel om een gezonde, vitale gemeente te blijven. Woningbouw kan daarbij een impuls geven aan de leefbaarheid, bijvoorbeeld op het gebied van behoud van de voorzieningen en versterking van het verenigingsleven. In de woonvisie wordt geconstateerd dat in de voorgaande jaren minder woningen gebouwd zijn dan nodig waren voor de eigen behoefte. Dit heeft geleid tot vertrekoverschotten. De opgave voor de woningbouw vergt daarom extra inspanning.

Toegesneden woningbouwprogramma

Naast de omvang van de nieuwbouw is ook aandacht nodig voor de kwaliteit van de woningen. Momenteel kampt de woningmarkt met belangrijke stagnaties. Starters komen in de knel en doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector is moeilijk. Strategisch bouwen met mogelijkheden voor starters en doorstroming is dus van belang. Deels kan herstructurering van de woningvoorraad hierin een bijdrage leveren.

Een andere zeer belangrijke aandachtsgroep zijn de ouderen. Het is belangrijk dat mensen, die dat willen, zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Bijzonder voor de dorpskernen is dat circa 80% van de huishoudens een koopwoning heeft. In de Woonvisie 2006 is aangegeven dat de gemeente de mensen zoveel mogelijk wil faciliteren om hun woning aan te passen opdat ze er langer kunnen blijven wonen, dan wel in de woning mantelzorg verleend kan worden.

Van belang voor de verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen van Lith is:

- de woningbehoefte in de betreffende kern (mede in relatie tot eventuele achterstanden);
- de leefbaarheid en ondersteuning van voorzieningen;
- de ruimtelijke mogelijkheden om daadwerkelijk woningen in of aansluitend aan de betreffende kern te kunnen realiseren, die passend zijn bij de kenmerken en kwaliteiten vanuit cultuurhistorie, water en landschap.

De opgave voor wonen

In de Woonvisie 2006 gemeente Lith gold de provinciale prognose 2005 als uitgangspunt. Voor het huidige woningbouwprogramma is de meest recente prognose van provincie Noord-Brabant van november 2008 de leidraad. Voor het gebied van de voormalige gemeente Lith is hierdoor nog een eigen prognose voorhanden. Gezien de ligging in het landelijke gebied geldt het provinciale uitgangspunt dat de woningbouwbehoefte is afgeleid van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de kernen van Lith (het zogenaamde migratie = nul principe). De prognose is in de volgende tabel weergegeven.

Prognose bevolking en woningvoorraad voormalige <u>gemeente Lith</u>							
(bron: provincie Noord Brabant (2008))							
Jaar (1 jan)	bevolking			woningvoorraad			bruto woning bezetting
	per 1 jan	toename		per 1 jan	toename		
		periode	per jaar		periode	per jaar	
*2005	6.720			2.360			2,85
2010	6.790	70	14	2.500	140	28	2,72
2015	6.950	160	32	2.675	175	35	2,60
2020	7.125	175	35	2.895	220	44	2,46
2030	7.410	285	29	3.150	255	26	2,35
2035	7.475	65	13	3.180	30	6	2,35
2040	7.470	-5	-1	3.200	20	4	2,33
toename	totaal	per jaar		toename totaal	per jaar		
2010- 2030	620	31		650	33		
					12		
**1-1- 2011	6.684	-36	-7	2.481	1	24	2,69

* 2005: gerealiseerde bevolkingsomvang respectievelijk woningvoorraad per 1-1-2005

** 1-1-2011: gerealiseerde bevolkingsomvang respectievelijk woningvoorraad per 1-1-2011

Uit de tabel blijkt dat daadwerkelijke ontwikkelingen tot 1-1-2011 achter blijft bij de prognoses. Bij de bevolking is er zelf sprake van een terugloop ten opzichte van 2005. Dit wordt mede veroorzaakt door de achterblijvende en pieksgewijze realisering van woningen in de verschillende kernen van Lith.

Door de relatief jonge bevolkingsopbouw wordt er in de eerste perioden nog een toename van de bevolking (geboorte-overschot) verwacht. Na 2030 treedt een stabilisatie op, gevolgd door een lichte krimp. Parallel hieraan is er ook op korte termijn nog een grote jaarlijkse opgave voor de woningbouw. Deze ligt zelfs hoger dan de bevolkingstoename.

Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing en de verwachte toename van het aandeel kleine huishoudens: de gemiddelde woningbezetting daalt in de kernen van Lith in verhouding flink, maar blijft nog ruim boven het gemiddelde in de stedelijke gebieden van Oss.

Voor de periode 2011 tot en met 2020, de planperiode van het bestemmingsplan Lith-oost, bedraagt de opgave voor de woningbouw voor de gehele voormalige gemeente Lith circa 440 woningen¹. Belangrijk voor de opvang van de natuurlijke woningbehoefte is een gelijkmatige dosering c.q. realisatie van de woningbouwtoevoeging. Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing van de bevolking, en daardoor ook een toename van het aantal kleinere huishoudens, zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen.

Binnen de voormalige gemeente Lith is Lith de grootste woonkern, met ongeveer 46% van de totale woningvoorraad. Door de aanwezigheid van een redelijk compleet aanbod van voorzieningen van winkels, onderwijs en sport fungeert Lith ook als hoofdkern in de voormalige gemeente. Vanuit het aspect leefbaarheid ligt hierdoor een extra nadruk op benutting van de mogelijkheden voor woningbouw in Lith. Ook in de Woonvisie 2006 gemeente Lith en de nadere uitwerking in de “ontwikkelingsvisie Lith, onderbouwing woningbouwlocaties (voormalige) gemeente Lith; structuurvisie Tussengebied, 2007” wordt ervan uitgegaan dat het merendeel van de woningbouw in of aansluitend aan de kern Lith gerealiseerd dient te worden. De betreffende structuurvisie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Een doorvertaling van de opgave vanuit de provinciale prognose 2008 voor de kern Lith is in onderstaande tabel weergegeven. Tevens is de bekende plancapaciteit in de kern voor nieuwe woningen in de tabel opgenomen:

Raming woningbouw-opgave kern Lith	Aantal woningen	Plan capaciteit woningen kern Lith periode 2010-2020	Aantal woningen
		Kerkstraat	11
		Centrumplan Lith	16
2011 t/m 2015	102	Lith Oost	128
2016 t/m 2020	100	WoZoCo **	44
Totaal periode 2011 t/m 2020	220	Totaal periode 2011 t/m 2020	199

** : Wozoco: Woonzorgcomplex Lith, betreft beschermd wonen voor ouderen

¹ Uitgaande van een beginvoorraad per 1-1-2011 van 2.481 woningen

2.4.4 Welstandsnota

Om te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstand, dit wil zeggen dat een bouwplan architectonisch past in een omgeving, moet een gemeente vanaf 1 juli 2004 een welstandsbeleid hebben, vastgelegd in een welstandsnota. De welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet. In deze nota zijn de beleidsregels vastgelegd met daarin de welstandscriteria en welstandskaders die worden toegepast bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

De voormalige gemeente Lith streeft naar handhaving van de aanwezige karakteristiek. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk ingepast te worden in de aanwezige dorpskarakteristiek.

In geval van nieuwe uitleggebieden, wat betrekking heeft op de onderhavige planontwikkeling van Lith-Oost, dient gelijktijdig met het ruimtelijk plan een beeldkwaliteitplan en een welstandsbeleidsplan ontwikkeld te worden, waarin de ruimtelijke kwaliteitsambities en het te voeren welstandsbeleid voor die ontwikkelingen vastlegt.

Er komt een beeldkwaliteitplan voor het plangebied Lith-Oost. Uitgangspunt is dat de bebouwing moet aansluiten bij het 'Lithse bouwen'. Zie paragraaf 5.4 voor de nadere uitwerking van het beeldkwaliteitplan.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten zoals geformuleerd in dit beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan moet worden aangemerkt als een aanvulling op de welstandsnota in de zin van artikel 12a van de woningwet.

2.4.5 Erfgoedplan (2001)

Voor de voormalige gemeente Lith is een erfgoedplan opgesteld. Dit plan heeft tot doel het erfgoed te maken tot een geïntegreerd onderdeel van het gemeentelijk beleid, waarbij met name de integratie met het ruimtelijk en het toeristisch-recreatief beleid voorop staat. Daarnaast biedt het plan een leidraad voor het omgaan met cultuurhistorische waarden, door ze in hun samenhang te benaderen. Daardoor ontstaat een meerwaarde. Het erfgoedplan is vooral gericht op een beleidsverandering, waarbij het erfgoed uitgangspunt is bij de planvorming en dient als inspiratiebron voor de ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorie omvat meerdere vakgebieden: historische geografie, archeologie en historische bouwkunst. De elementen en structuren die in het erfgoedplan zijn genoemd, zijn dan ook zeer verschillend van aard.

Naast beleidsgerichte maatregelen als bescherming, beheer, compensatie, beeldkwaliteitsbeleid en bestemmingsregelingen, worden gebiedsgerichte maatregelen voorgesteld, die specifiek voor een bepaald gebied gelden: de oude kernen Kessel en Teeffelen, delen van Lith, Lithoijen en stukjes in het buitengebied.

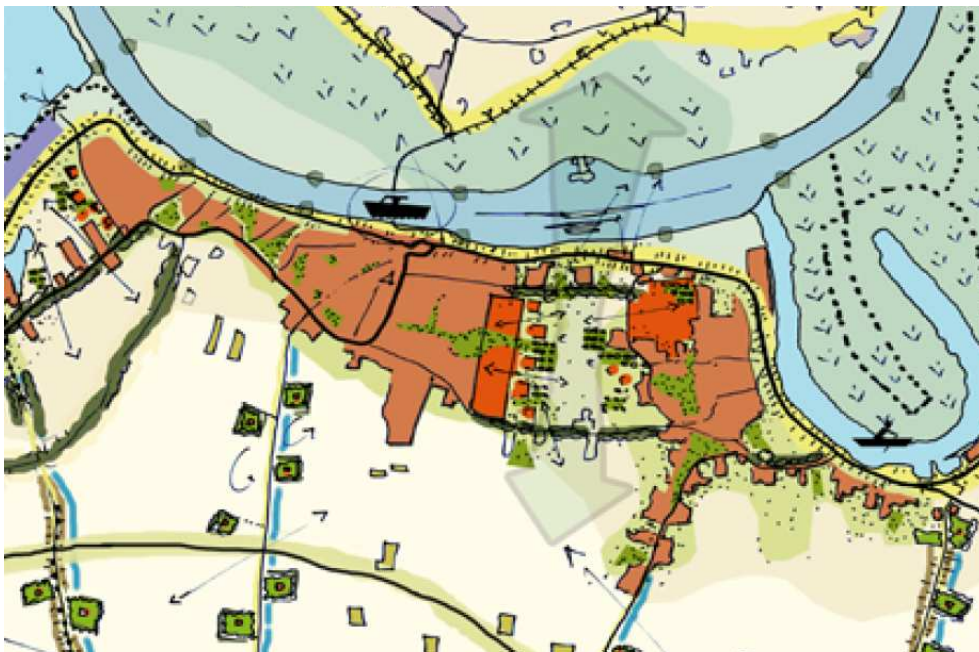
Het erfgoedplan bevat beleidsvoornemens om de cultuurhistorie beter te verankeren in de ruimtelijke planvorming. En verder omvat het voorstellen om de cultuurhistorie in de gemeente beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen.

Het onderhavig plangebied grenst in het noorden aan het gebied Groenewoud; het gebied tussen de Molenweg en de Lithoijensedijk. Het gebied is van bijzondere archeologische waarde. Waarschijnlijk heeft hier een vroeg-middeleeuws domeingood gelegen. De historische en landschappelijke uitstraling van het gebied is tegenwoordig echter beperkt en zou middels inrichtingsmaatregelen verbeterd moeten worden.

Het stedenbouwkundige plan Lith-Oost, waar het onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, frustreert de verbetervoorstellen niet en put inspiratie uit de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het plangebied.

2.4.6 Ontwerp-Structuurvisie buitengebied Lith

Het college van burgemeester en wethouders van Lith heeft op 10 augustus 2010 ingestemd met het ontwerp van de Structuurvisie buitengebied Lith. De ontwerp-structuurvisie bestaat uit twee delen: deel 1 Analyse en inventarisatie en deel 2 Ontwikkelingsvisie. De ontwerp-structuurvisie bevat het beleidskader voor het nieuwe, nog vast te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied.



Uitsnede ontwikkelingsvisie buitengebied Lith (bron: voormalige gemeente Lith)

Met deze structuurvisie beoogt de voormalige gemeente Lith een robuuste en duurzame structuur voor het landelijk gebied te realiseren, resulterend in:

- een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies: landbouw, landschap, cultuurhistorie, recreatie, natuur, water, wonen, etc.;
- een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor rust, ruimte en landelijkheid;
- een vernieuwing, herstel en/of behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen;
- een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden;
- een versterking van de relatie met de omgeving;
- sterke dragers van het gebied: de Maas, de Maasdijk en de Hertogswetering. De uiterwaarden zijn daarbij gekoppeld aan de Maas. De oeverwal is opgehangen aan de Maasdijk. De Hertogswetering heeft groen-blauwe stapstenen aan zich verbonden;
- de instandhouding van de leefbaarheid door middel van het zorgvuldig en afgewogen bieden van (uitbreidings)ruimte aan bestaande en nieuwe economische dragers;
- voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en de intensieve veehouderij;
- nieuwe impulsen voor recreatie en toerisme, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie op de oeverwal en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie vanuit de stad Oss.

Het gemeentelijke grondgebied van Lith kan in vier verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De deelgebieden zijn primair gebaseerd op de landschappelijke onderlegger en de ruimtelijke verschijningsvorm. Daarnaast is ook rekening gehouden met de functionele zonering:

- de uiterwaarden met haar open tot halfopen karakter, dynamische natuurontwikkeling, belangrijke waterbergingsfunctie en landschappelijke waarden;
- de oeverwal met zijn onregelmatige landschap, kleinschaligheid, cultuurhistorisch waardevolle kernen en bebouwingsconcentraties;
- de Lithse Polder, als onderdeel van het komgebied, met zijn enorme openheid en de smalle noord-zuid gerichte verkavelingspatronen, landbouwlinten en natuurgebieden in het zuiden;
- de Oijense Polder, ook onderdeel van het komgebied, begrensd door de oeverwal, waardoor de zichtlijnen minder lang zijn.

Het plangebied Lith-Oost is gelegen binnen het deelgebied 'oeverwal', gelegen op het grensgebied tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Karakteristiek voor de meeste dorpen is de relatie met het landschap. Vooral aan de randen van het dorp is de relatie met het landschap het grootst. Een sterke verwevenheid van dorp en landschap wordt bereikt door een afwisseling tussen losse bebouwing en boomgaarden, weides en bijvoorbeeld solitaire bomen. Vanuit het dorp zijn doorzichten naar het landschap gewenst en ook omgekeerd zijn zichtrelaties vanuit het landschap naar het dorp van belang.

Door deze grillige overgang ontstaat een landschap met kleinschalige elementen met een halfopen karakter. Voor alle kernen en bebouwingsconcentraties is een grillige dorpsrand gewenst. Op plaatsen waar dit niet voorkomt zoals bij Lith-Oost, west en bij Maren-Kessel is het van belang de randen te versterken. Met voorliggend plan wordt de dorprand verbeterd.

In Lith werd al in de dertiende eeuw tol geheven en was de Maas in deze streken reeds bedijkt. Zo omstreeks 1350 werd door de Brabantse Hertog Jan III de Hertogswetering aangelegd, een afwateringskanaal voor de gronden in de polder. Deze maatregelen hebben echter de last van overtollig rivierwater niet kunnen wegnemen. In de zestiende eeuw werden er bij het dorpje Beers twee overlaten (verlagingen in de dijk) gemaakt, zodat bij een verhoogde waterafvoer van de Maas, deze stroom door een zgn. kunstmatige rivier 'de Beerse Maas' kon worden weggeleid.

Deze Beerse Maas liep echter in de loop der eeuwen zo vaak over, soms wel enkele keren per jaar, dat de gehele streek zich niet kon ontwikkelen. Pas in 1942 kwam hier een einde aan door de kanalisatie van de Maas. Huizen werden daarom overwegend op terpen gebouwd. Na de kanalisatie kon de traverse (weer) gebruikt worden als vruchtbaar land en kreeg Lith en de andere kerkdorpen aan de rivier betere verbindingen met de hogere gronden in het zuiden.

Een ander gevolg van de nabijheid van de Maas is het grote aantal vissers, handelaren en ambachtslieden van velerlei slag die in Lith in de 18e en 19e eeuw woonden. Gesteld kan wellicht worden dat het dorp Lith het nauwst met de rivier verbonden is en dit ook in de toekomst zo zal blijven, onder andere door de stuw en de sluizen.

In Lith doet zich de bijzondere situatie voor dat het in de Middeleeuwen ontwikkelde padenpatroon nu nog grotendeels bestaat. Lange smalle stukken grond 'engen' voor het woonhuis (ook wel overtuinen genoemd), daartussen het woonpad, het boerderijgedeelte dat lager lag, dan de nog lager gelegen achterweg besloten door een veldje met geriefhout en dan de open polder. Over die woonpaden kon men dan bij wateroverlast met droge voeten naar de kerk. Naast de aanwezigheid van deze oude woonpaden, wordt Lith ook gekenmerkt door de groengebieden die de kern dooraderen, eveneens verklaarbaar uit de historische ontwikkeling.

Eigenlijk kan voor Lith op hoofdlijnen gesteld worden, dat de buitenste grenzen van de kern van toen, ook nu nog de buitenste grenzen vormen: de Mr. Van Coothstraat vormt nu nog steeds de zuidelijke grens en de Lithse Dijk de noordgrens. Ook nu nog vormt de Citadelstraat de westelijke grens van het 'echte (woon)dorp', ten westen daarvan heeft zich het bedrijventerrein Wargaren ontwikkeld en is de Lithse Ham als recreatiegebied gecreëerd na ontzanding. Nieuwe woningbouw heeft op inbreidingslocaties en aan de oostkant van de Mr. Van Coothstraat plaatsgevonden en meeste recent aan de zuidzijde, ten oosten van de straat Lithergraaf. Deze langgerekte ontwikkeling wordt verklaard door de ligging op de (hoge) oeverwal.

Het plangebied maakt deel uit van het complex dat voorheen De Akkeren genoemd werd (en waar de naastgelegen woonwijk naar genoemd is). Het complex bestond uit zeer lange, smalle percelen, loodrecht op de hoogste punten van de oeverwal. Volgens de historisch-geografische literatuur werden dergelijke percelen aangelegd toen de ploegen nog door ossen getrokken werden. Een span ossen met een zware keerploeg (die in zijn vroegste vorm nog geen verstelbaar rister had), was moeilijk te keren en daarom werden de percelen zo lang mogelijk gemaakt, zodat er zo weinig mogelijk gekeerd hoefde te worden.

Oorspronkelijk hadden de percelen aan de noordzijde een typische kromming. Mogelijk had dat ook met de ossentractie te maken. Tijdens de ruilverkaveling in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw werden de percelen samengevoegd tot grotere blokken en de krommingen werden verwijderd. Alleen ter plaats van de toekomstige uitbreidingswijk Lith-Oost bleef zo'n langwerpig perceel met die typische kromming bestaan.



Het kadastraal minuutplan; de smalle percelen onderaan behoren tot het plangebied; opvallend is de buiging van de perceelsgrenzen aan de noordzijde.

Op grond van de perceelsnaam De Akkeren en de tijd van introductie van de keerploeg, werd de aanleg van dit akkerbouwcomplex gedateerd op omstreeks het jaar 1000. Recent archeologisch onderzoek in het plangebied heeft indicaties aan het licht gebracht van nederzettingen in het gebied van ongeveer twee eeuwen later. Dat zou betekenen dat het akkercomplex nog van de tijd erna moet dateren.

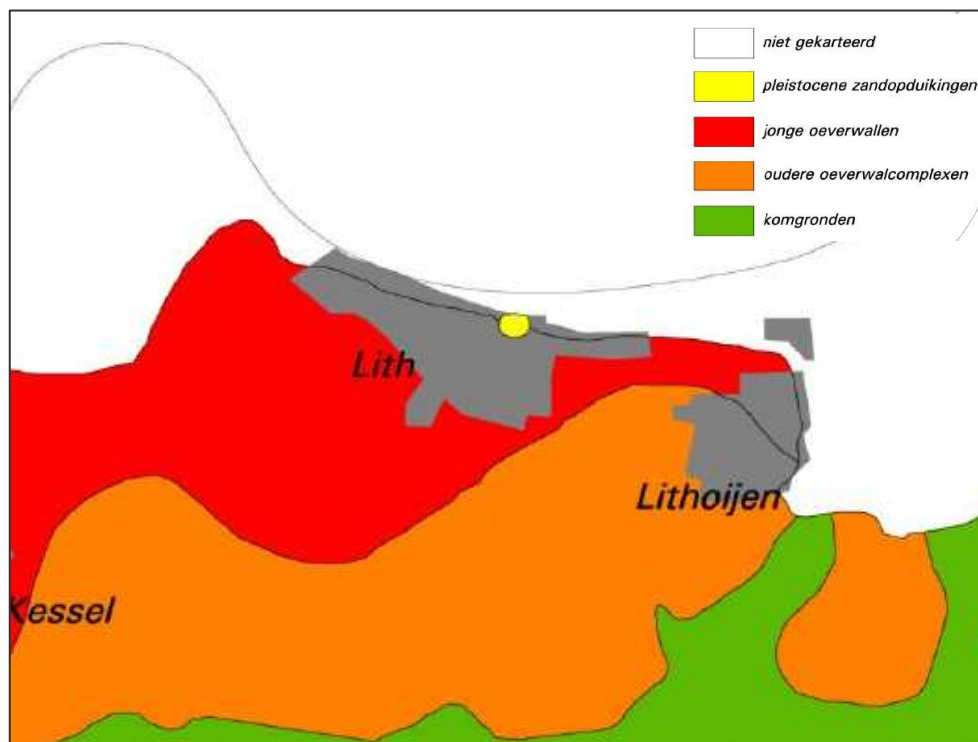
3.2 Bodem

De voormalige gemeente Lith omvat veel bijzondere elementen op het gebied van landschap, natuur, cultuurhistorie en water. Eigenlijk zijn er vrijwel gebiedsdekkend kwaliteiten en kansen aan te wijzen. Van noord naar zuid is er een duidelijke zonering te herkennen, die samenhangt met de opbouw van de ondergrond.

De noordelijke zone, bestaat uit de rivier met zijn uiterwaarden. Deze zone is op nationaal niveau aangewezen als ecologische verbindingszone. Daarnaast is de rivier natuurlijk van belang voor de scheepvaart, de recreatie en de aan- en afvoer van water. Op het lokale niveau bepaalt de rivier met zijn uiterwaarden de identiteit van de gemeente. De rivier vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de beleving daarvan.

De middelste zone, de oeverwal, is om meerdere redenen waardevol. Ruimtelijk zijn de oeverwallen als 'reliëf en vestigingsplaats bijzonder interessant. Door de lange bebouwingsgeschiedenis zijn de oeverwallen en het overgangsgedebied van oeverwal naar kom archeologisch en cultuurhistorisch zeer waardevol. Op de oeverwal bevinden zich de historische kernen: de dorpen aan de Maas, zo ook het onderhavig plangebied. Tevens is de meeste opgaande beplanting op de oeverwal te vinden. Van oudsher hebben hier ook enkele kleinere (fruit)boomgaarden gestaan. Tussen de kernen en de opgaande beplanting zijn er waardevolle (groene) open ruimten te vinden. Deze invulling bepaalt de kenmerkende structuur van de oeverwal: Kernen als kralen, van elkaar gescheiden door open ruimten. Deze kernen zijn met elkaar verbonden door de historische dijk en oude ontsluitingsweg parallel aan deze dijk.

In contrast met deze bewoonde oeverwallen staat de derde zone: het overwegend grootschalige open, komgebied. Dit komgebied ligt lager en is natter, doordat de grondwaterstand dichter onder het maaiveld staat. Het aantal sloten is hier ook groter dan op de oeverwal.



Vereenvoudigde bodemkaart kern Lith en omgeving

De grootste ontwateringsas in het komgebied is de Hertogswetering/-Rodewetering, die tevens de begrenzing van de gemeente vormt. Doordat het grondwater dicht onder het maaiveld ligt is het komgebied voornamelijk in gebruik als agrarisch weidegebied. De bebouwing bestaat uit agrarische bedrijven, die langs de voormalige ontginningswegen liggen. Deze wegen staan loodrecht op de richting van de dijk en de ontsluitingsweg van de kernen. De opgaande beplanting in het komgebied is minimaal. De beplanting in het komgebied wordt hoofdzakelijk gevormd door de kenmerkende historische eendenkooien. Vóór de ruilverkaveling was het beplantingspatroon veel dichter.

3.3 Huidige situatie Lith

Lith is de hoofdkern van de voormalige gemeente Lith met ruim 3.050 inwoners, het bedrijventerrein Wargaren, een relatief compleet voorzieningencentrum in het aantrekkelijke, historische dorpshart en een groot sportcomplex uit eind jaren 70.

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Lith zijn de vele, ruime groengebieden die de kern dooraderen. Dit is een belangrijke kwaliteit, verklaarbaar uit de historische ontwikkeling met onder andere (achter/woon)paden en overtuinen. Hierdoor is er ook sprake van (een voor de Lithse situatie) relatief grote diversiteit in bebouwingsdichtheden en bebouwingstypen.

De laatst gerealiseerde woonwijk aan de Liensvelden heeft een duidelijke, harde grens, maar deze is goed ingepast door het Dorpsbos en het sportcomplex. De rand van de woonwijk De Akkeren is minder duidelijk, maar vanuit het open gebied tussen Lith en Lithoijen is het beeld aantrekkelijk. Ook de wijk De Akkeren op zich is ruim van opzet, wat een te behouden kwaliteit is; dit is immers typerend voor een dorps woonmilieu.

Lith en Lithoijen worden van elkaar gescheiden door een open tussengebied, alhoewel langs de Valkseweg en met name langs de Molenweg al aardig wat lintbebouwing aanwezig is. Vanaf de Lithoijensedijk wordt de openheid van het gebied echter nog goed beleefd.



Huidige situatie Lith (bron: Erfgoedplan)

Vanaf de Lithse Dijk en de Mr. van Coothstraat zijn op verschillende plekken waardevolle doorzichten naar het rivierenlandschap en de open komgronden aanwezig. Op het gebied van wonen staat de kern Lith in de periode tot 2020 voor een woningbehoefte van 280 woningen (230 tot 2016).

Het gebied ten oosten van Akkeren, een woonuitbreiding uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw, is in de structuurvisie van de gemeente uit 2007 aangewezen als toekomstig woongebied en als vestigingslocatie voor de nieuw op te richten brede school. De brede school is nu echter elders in Lith voorzien. Het gebied is momenteel grotendeels onbebouwd. Voorheen was het in gebruik als boomgaard. Aan de rand van het gebied zijn nog restanten van de windsingel rondom die boomgaard over (ook bestaande uit fruitbomen).

Met de realisatie van Lith-Oost wordt er een nieuwe woonwijk - en daarmee een nieuw woonmilieu - toegevoegd aan de kern Lith. Er is voor gezorgd dat het open gebied tussen Lith en Lithoijen voldoende maat behoudt.



Foto's bestaande situatie plangebied en omgeving (bron: gemeente Oss, 2010)

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische uitgangspunten

4.1.1 Algemeen

Op het gebied van wonen staat de kern Lith in de periode tot 2020 voor een woningbehoefte van 280 woningen (230 tot 2016). Naast woningbouw zijn er ook andere ruimtevragers in de gemeente waarvoor een geschikte locatie gevonden dient te worden. Ingezoomd wordt nu op functies die van belang zijn voor het beslag op 'nieuwe ruimte' bij de kern Lith. Voor de kern Lith staan we voor de opgave om twee voorzieningencusters te ontwikkelen namelijk een woonzorgcomplex en een brede school.

Met Lith-Oost wordt invulling gegeven aan de behoefte aan een aantal van de in totaal 280 benodigde woningen.

Uitgangspunt voor de gehele uitbreidingswijk Lith-Oost is de realisatie van circa 130 woningen, waarvan:

- 9 Ruimte-voor-Ruimte-kavels (bestemmingsplan Heilig Kempke);
- 15 bouw kavels voor Bouwen-In-Eigen-Beheer (bestemmingsplan BIEB-kavels);
- verdeling huur/koop = 30:70;
- alle woningen moeten voldoen aan het kwaliteitslabel Woonkeur en aan de eisen voor het politiekeurmerk;
- de woningen worden gebouwd op basis van een beeldkwaliteitplan.

4.2 Stedenbouwkundige en planologische aspecten

4.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

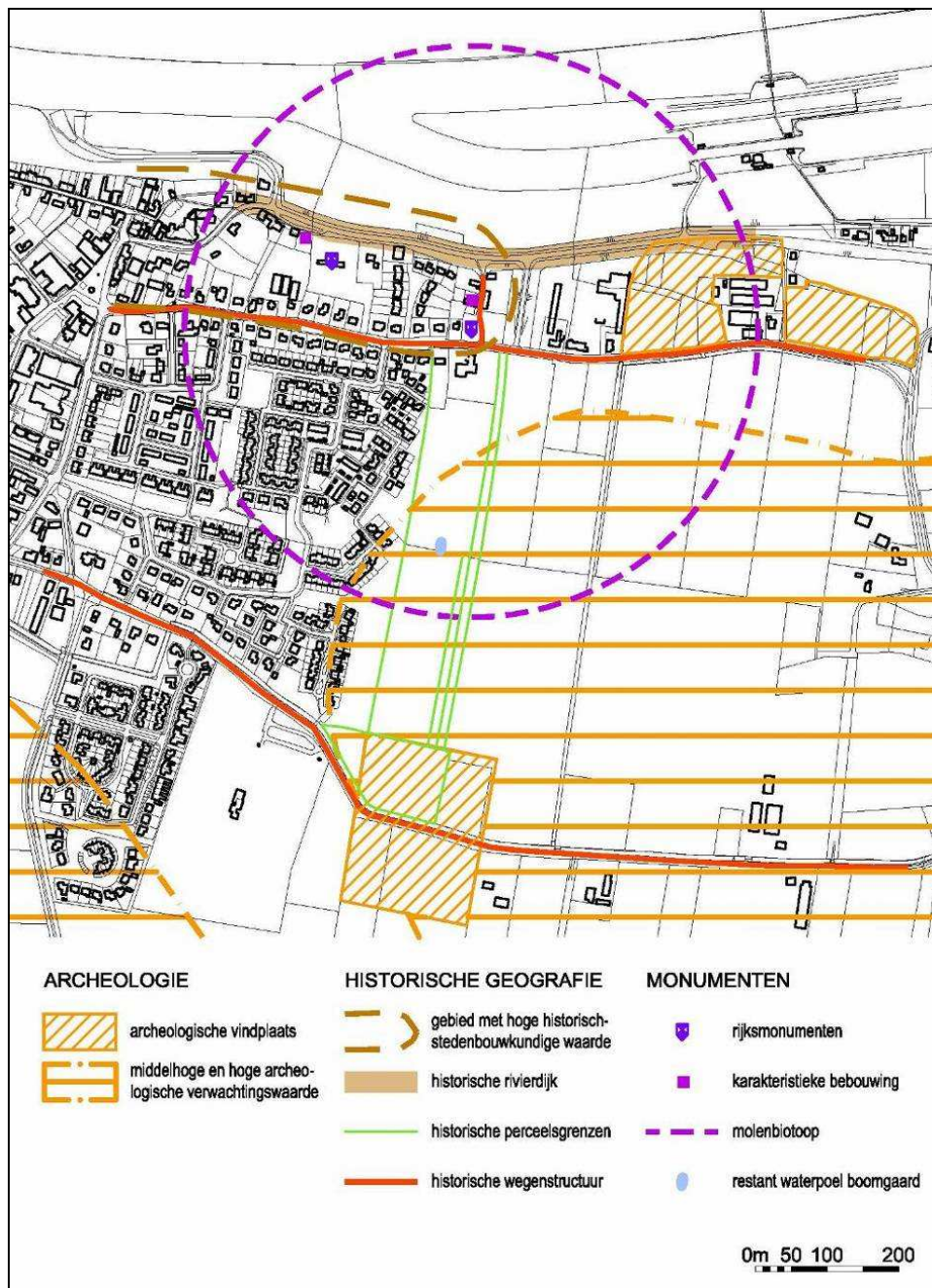
Het gebied tussen de historische kernen Lith en Lithoijen is in cultuurhistorisch opzicht zeer interessant. De locatie is gelegen in het gebied De Akkeren, een akkercomplex dat omstreeks de vroeg of hoge middeleeuwen is ingericht en vóór ruilverkaveling in de jaren 1980 een typische kavelstructuur had van zeer lange smalle percelen met aan de noordkant een kleine kromming. Deze structuur heeft waarschijnlijk te maken met de toenmalige ploegvorm. Van deze structuur zijn er in Lith-Oost nog restanten aanwezig. Voor het overige is vermeldenswaardig dat aan de zuidzijde een geregistreerde archeologische vindplaats aanwezig is en dat grote delen van het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Conclusie

Er zijn geen directe belemmeringen vanuit archeologie ten aanzien van het ontwerp (zie paragraaf 6.7).



De deelgebieden van uitbreidingswijk Lith-Oost (bron: gemeente Oss, 2011)



Cultuurhistorische waarden

4.2.2 Molenbiotop

Nabij het plangebied ligt 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. Het opnemen van een vrijwaringszone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen 1999' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn.



Molen 'Zeldenrust'

De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Bij hoge stellingmolens of beltmolens is deze zone waar de ondergrens geldt groter. Hoe hoger de stelling of belt is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stelling- of belthoogte (ondergrens). Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

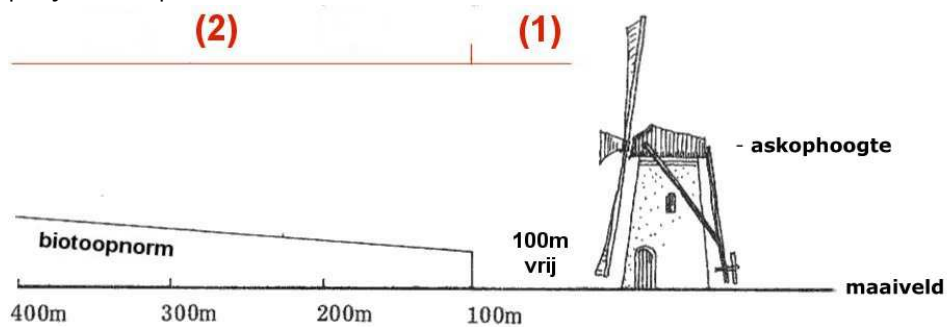
- 1 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stelling- of beltmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
- 2 vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
- 3 in afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stelling- of beltmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stelling- of belthoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

Volgens de molenbiotoopnormen van de Hollandsche Molen moet de eerste 100 meter rond een molen vrij zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stelling- of beltmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek in verticale stand, ofwel kort, de ondergrens.

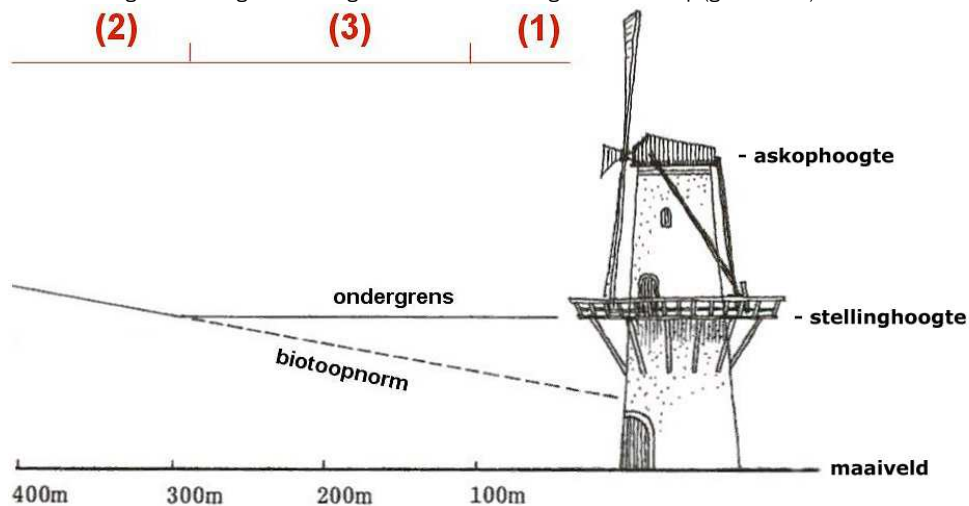
Bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen, bij stellingmolens is dit het stellingniveau. Zie (1) in de navolgende afbeeldingen.

Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. Met de molenbiotoopformule van de Hollandsche Molen kan de toegestane hoogte op een bepaalde afstand van de molen worden berekend en vormt een opgaande lijn vanuit de molen gezien. Zie (2) in de navolgende afbeeldingen.

Bij toepassing van het tweede criterium kan een complicatie optreden in geval van verhoogde molens. Afhankelijk van de hoogte van het stellingniveau of de belt en de lengte van de wieken, begint deze norm onder het niveau waarop de wieken draaien en komt deze op een bepaalde afstand van de molen pas boven het stellingniveau of belt uit. Wanneer de afstand van het punt waarop de met de molenbiotoopformule berekende norm boven het stellingniveau of belt komt verder dan 100 meter van de molen ligt, dan wordt in het gebied vanaf 100 meter tot dit punt ook het stellingniveau of belt als ondergrens aangehouden. Zou men dit criterium niet toepassen, dan zou de formule een maximale bouwhoogte kunnen opleveren die onder het stellingniveau zou kunnen liggen terwijl bouwen tot aan de stellinghoogte met het oogpunt ter bescherming van de windvang altijd aanvaardbaar is. Zie (3) in het navolgende afbeelding en de stip-pellijn 'biotoopnorm'.



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (grondzeiler)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (stellingmolen)

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$H(\max) = (X/n) + c * z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$. Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen.

Deze formule kan ook als volgt geschreven worden:

$X = n(H - c * z)$. Waarbij geldt dat:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie tot de maaiveldhoogte van het te bouwen object)
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constante = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP(maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor de molen 'Zeldenrust' gelden de volgende waarden:

Molen	Invloedsfactor terrein n	Vlucht (diameter molenwieken)	NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen	Belthoogte, hoogte t.o.v. plaatselijk maaiveld	Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld
Zeldenrust, Lith (Beltmolen)	50	25,6 m	5,32 m NAP	9,43 - 5,32 = 4,11 m	25,6 * 0,5 + 4,11 = 16,91

Bron: Topografische kaart Nederland, Hollandsche Molen, Molendatabase, in meting terrein.

Aan de hand van voorgaande gegevens kunnen de maximale bouwhoogten worden bepaald. Aangezien we hier te maken hebben met een Beltmolen, geldt niet dat de eerste 100 meter vrij moet zijn van bebouwing zoals bij grondzeilers het geval is, maar dat gebouwd mag worden tot de belthoogte. Hoe hoger de belt is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de belthoogte (ondergrens). Hierbij is ook de invloed van het terrein bepalend voor de afstand. Van belang is dan om te weten vanaf welke afstand van de molen hoger gebouwd mag worden dan de belthoogte. Hoeveel hoger mag worden gebouwd, blijkt dan uit het invullen van de molenbiotoopformule.

Molen Zeldenrust. Ondergrens nabij de molen = 4,11 m. Uitgedrukt in NAP is dit plus 5,32 m = 9,43 m NAP. Wanneer mag hoger gebouwd worden dan de ondergrens van 4,11 m? $X = n(H - c * z) = 50(4,11 - 0,2 * 16,91) = 36,4$ m. Echter de stelregel luidt dat de eerste honderd meter in principe vrij zijn van obstakels. Dus pas vanaf een afstand van 100 meter mag hoger gebouwd worden dan de belthoogte.

$$H = (X/n) + c * z + \text{NAP (maaiveld molen)}$$

Afstand bouwwerk – hart molen in meters	Maximale bouwhoogte in meters ten opzichte van NAP
0 m t/m 100 m	9,4 m NAP / (4,1 m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
110 m	10,9 m NAP (5,6 m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
120 m	11,1 m NAP (5,8 m)
150 m	11,7 m NAP (6,4 m)
200 m	12,7 m NAP (7,4 m)
250 m	13,7 m NAP (8,4 m)
300 m	14,7 m NAP (9,4 m)
350 m	15,7 m NAP (10,4 m)
400 m	16,7 m NAP (11,4 m)
450 m	17,7 m NAP (12,4 m)
500 m	18,7 m NAP (13,4 m)

Maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen aan de hand van de molenbiotoopformule.

Classificatie molen 'Zeldenrust'

Kijkend naar de feitelijke situatie van de molen dan kan worden gesteld dat de molen in de huidige situatie al wordt beperkt in haar windvang. Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnventariseerd. Met behulp van een eenvoudig cijfersysteem is de molenomgeving als volgt geclassificeerd.

1 = slecht:

- bijna geheel (360°) ingebouwd of ingegroeid;
- bomen dicht bij de molen of halverwege de kap en hoger;
- de molen midden in een nieuwbouwwijk (bv. in gazon of hertenkamp)
- oorspronkelijke omgeving geheel verloren, een 'tuinkabout'.

2 = bedenkelijk:

- grotendeels (270°) ingebouwd of ingegroeid;
- te veel en te hoge bebouwing rond de molen of te veel bomen;
- slechts uit één bepaalde windrichting kan de molen nog draaien.

3 = matig:

- halverwege (180°) ingebouwd of ingegroeid;
- de molen kan nog werken maar bv. vanaf 100 meter te veel obstakels;
- zeilslag en onregelmatig lopen van de molen.

4 = aanvaardbaar:

- hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°);
- jammer van dat bosje zo dicht bij de molen, of die rij huizen op 100 meter;

5 = goed:

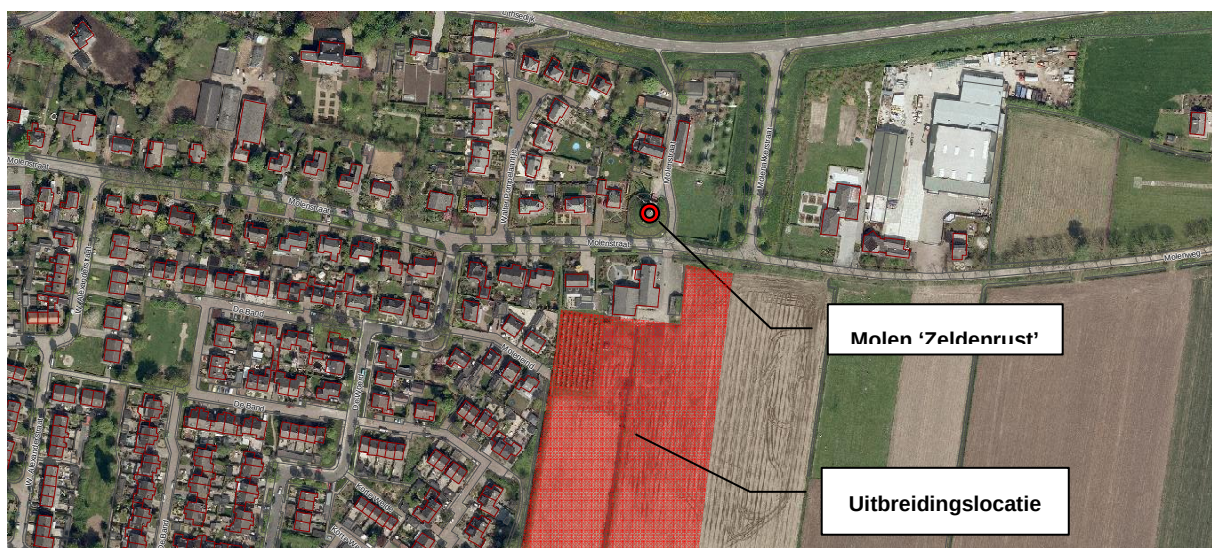
- de molen staat rondom vrij;
- hier werd en wordt met de molen rekening gehouden;
- kan vanuit alle windrichtingen malen, staat vrij in het veld of, bij een stadsmolen, hoog boven de omgeving.

Afwijking molenbiotoop

Voor de molen 'Zeldenrust' is destijds de classificatie aanvaardbaar vastgesteld. Echter hebben zich sindsdien in de omgeving veranderingen voorgedaan waardoor kan worden gesteld dat rondom de molen (voor 180 - 270 graden) er obstakels zijn. Zo is in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw het Molenbuurtje gerealiseerd direct ten westen van de Molen. Ook in het bestemmingsplan Molenbuurtje, vastgesteld door de raad op 27 januari 2005 en goedgekeurd door GS op 23 mei 2005 wordt gesproken over een beperkte windvang van de molen. Er is dus sprake van een bedenkelijke - matige molenbiotoop met reeds een beperkte windvang.

Het toevoegen van bebouwing over een strook van circa 10 graden windvang leidt dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de windvang. Te meer omdat er tussen de strook die wordt bebouwd en de molen al bebouwing staat (zie onderstaande luchtfoto uit 2009) en deze bebouwing hoger is dan op grond van de molenbiotoop formule zou zijn toegestaan.

Wel dient de hoogte van de nieuw te bouwen woningen niet hoger te zijn dan de bebouwing in de omgeving om zodoende de situatie voor de molen niet verder te belasten. Dit houdt in dat voor de eerste 300 meter de bebouwing een maximale hoogte mag hebben van 9,0 meter. Vanaf deze afstand wordt vervolgens weer de molenbiotoop formule toegepast. De hoogte van 9 meter is gebaseerd op de hoogte van de woningen in de omgeving van de molen. Deze randvoorwaarden zijn meegenomen in voorliggend plan.



Ligging molen 'Zeldenrust' ten opzichte van het plangebied

In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is een vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen, ter bescherming van de molen.

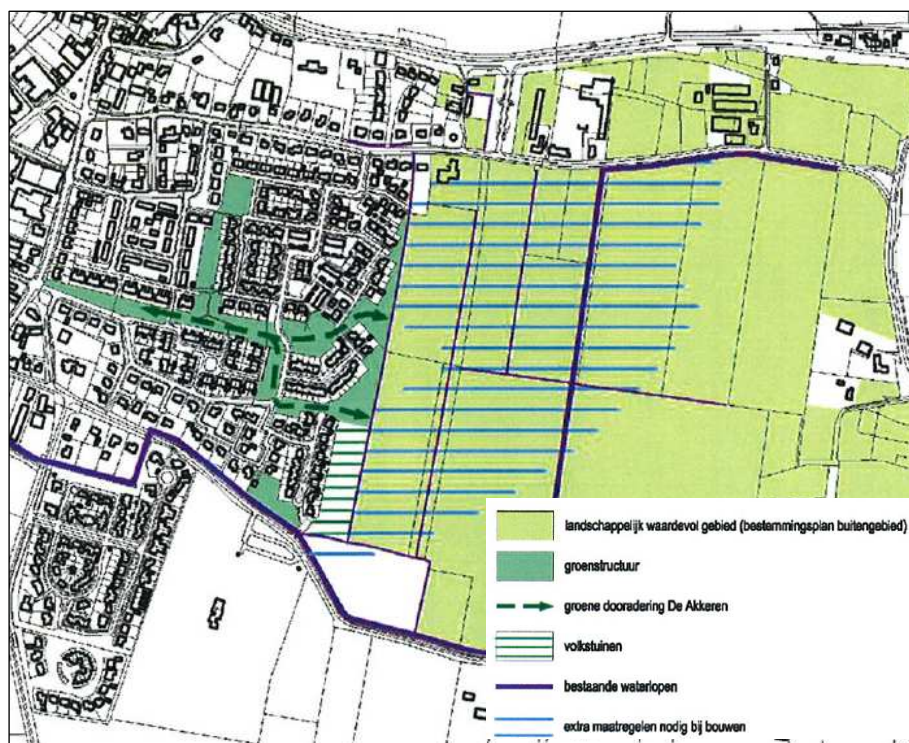
4.2.3 Leidingen

Ten zuiden van het plangebied, ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte kavels, is een ondergrondse rioolpersleiding van het waterschap aanwezig. Deze leiding heeft geen invloed op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In het plangebied zelf zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

4.2.4 Groen en Water

Het plangebied wordt in het geldende bestemmingsplan bestemd als landelijk waardevol agrarisch gebied. De woonwijk De Akkeren, waaraan het studiegebied grenst, wordt dooraderd door een bijzondere groenstructuur, die de verschillende subbuurtjes van elkaar scheidt en die een stelsel van doorgaande wandelroutes bevat vanaf het centrum van Lith tot aan de rand van de kern, het onderhavig plangebied.

Bij het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de ligging van bestaande waterlopen. Daarnaast wordt het plangebied op de waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas aangemerkt als gebied waar extra maatregelen nodig zijn bij bouwen. Deze maatregelen zijn beschreven in het waterhuishoudkundig plan dat is opgesteld door Geofox-Lexmond d.d. oktober 2010 (zie ook paragraaf 6.3).



Afbeelding groen en water

Conclusie

Bestaande groenstructuren dienen niet te worden versnipperd; ze dienen inspirerend te zijn voor het ontwerp voor Lith-Oost en daarmee de BIEB-kavels en de Ruimte-voor-Ruimte kavels. Ook dient rekening gehouden te worden met de waterhuishoudkundige situatie.

4.2.5 Verkeersstructuur

Niet alleen in bebouwingsstructuur, maar ook in de verkeersstructuur dient met het ontwerp voor de uitbreidingswijk Lith-Oost te worden aangesloten op de bestaande structuren.

Onderzoek ontsluiting Lith-Oost

Door Megaborn is in september 2010 een onderzoek gedaan naar de ontsluiting van de uitbreiding Lith-Oost. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan. In het onderzoek zijn de verschillende ontsluitingsmogelijkheden beoordeeld op verkeerskundige mogelijkheid en wenselijkheid. Het betreft de volgende varianten:

- 1 Ontsluiting via Valkseweg en Molenstraat:
Geen problemen.
- 2 Ontsluiting uitsluitend via Molenstraat:
Niet gewenst.
- 3 Ontsluiting uitsluitend via Valkseweg:
Geen problemen.
- 4 Ontsluiting via Valkseweg, Molenstraat, Moleneind, Lange Weide en Heilig Kempke:
Geen problemen.
- 5 Nut en noodzaak calamiteitenontsluiting bij variant zonder verbindende weg in het plangebied.

Het verkeersadvies is meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

Onderzoek verkeersconsequenties doortrekken Moleneind en Lange Weide

Door Megaborn is in maart 2011 een onderzoek gedaan naar de verkeersconsequenties van het doortrekken van de nu doodlopende wegen het Moleneind en de Lange Weide naar het woningbouwplan Lith-Oost. Het Moleneind en de Lange Weide zijn in het onderzoek beoordeeld op de volgende aspecten;

- Verkeersintensiteiten, dimensionering en geschiktheid: welke extra verkeersintensiteiten gaan er rijden en zijn beide straten geschikt om dit extra verkeer te kunnen verwerken?
- Verkeersveiligheid: ontstaan er door het doortrekken verkeersonveilige situaties?
- Parkeren: voldoet het woningbouwplan Lith-Oost aan de gestelde parkeernormen en is overlast voor beide straten te verwachten?

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Bij doortrekking van de straten vindt een toename verkeersintensiteiten door woningbouwplan van circa 100 motorvoertuigen per straat;
- De verkeersintensiteiten op het Moleneind en Lange Weide blijven na realisatie woningbouwplan Lith-Oost ver onder de door de gemeente Oss gehanteerde acceptabele intensiteit van 3.000 mvt/etmaal in verblijfsgebieden;
- Wegdimensionering van de straten blijft na realisatie woningbouwplan in overeenstemming met verkeersbeeld en functie;
- Er hebben geen ongevallen plaatsgevonden in de doodlopende straten (wel een ongeval met materiële schade verderop in de Lange Weide). Gezien de inrichting van de weg en beperkte toename van verkeersintensiteiten wordt niet verwacht dat dit beeld zal wijzigen;
- De inrichting van woningbouwplan Lith-Oost dient te voldoen aan de landelijke richtlijn Duurzaam Veilig met voldoende snelheidsremmende maatregelen om ongewenste nieuwe routes door de nieuwbouwwijk en bestaande wijken te voorkomen;
- Woningbouwplan Lith-Oost zal in haar eigen parkeeropgave moeten voorzien. Hierdoor ligt het niet in de verwachting dat de parkeerdruk langs de bestaande straten gaat toenemen met parkeeroverlast tot gevolg.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Kenmerkend van het plangebied is de langgerekte vorm. Het plangebied, circa 100 meter 'smal', ligt opgespannen tussen twee historische straten (Molenstraat en Valkseweg) die op circa 700 meter van elkaar liggen. Door de ligging aan de rand van het dorp is het contrast tussen de westzijde en de oostzijde van het plangebied groot; aan de westzijde de beslotenheid van de bestaande woonbuurt de Akkeren en aan de oostzijde de openheid van het landelijke gebied tussen Lith en Lithoijen.



Stedenbouwkundige hoofdopzet Lith-Oost (bron: gemeente Oss, 2010)

In het plan is gezocht naar een heldere aansluiting van de nieuwe buurt op het bestaande dorp. Ook is getracht om een aantrekkelijke, groene overgang van de nieuwe buurt naar het aangrenzende landschap te creëren. Andere belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan zijn:

- de nieuwe woonbuurt wordt ontsloten via de Molenstraat (vanaf de noordzijde) en via de Valkseweg (vanaf de zuidzijde);
- er worden ruimtelijke relaties (verbindingen en groenstructuren) en zichtrelaties gelegd tussen de nieuwe woonbuurt en de aangrenzende buurt de Akkeren;
- er worden zichtrelaties gelegd tussen de nieuwe woonbuurt en het aangrenzende landschap;
- het bestaande groen en water binnen het plangebied wordt zo mogelijk ingepast.

Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals hiervoor weergegeven.

5.2 Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige hoofdopzet is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat hiernaast is weergegeven. In de volgende paragrafen wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht aan de hand van een aantal hoofdaspecten, te weten verkeer en parkeren, bebouwing, groen en water en beeldkwaliteit.

5.3 Verkeer en parkeren

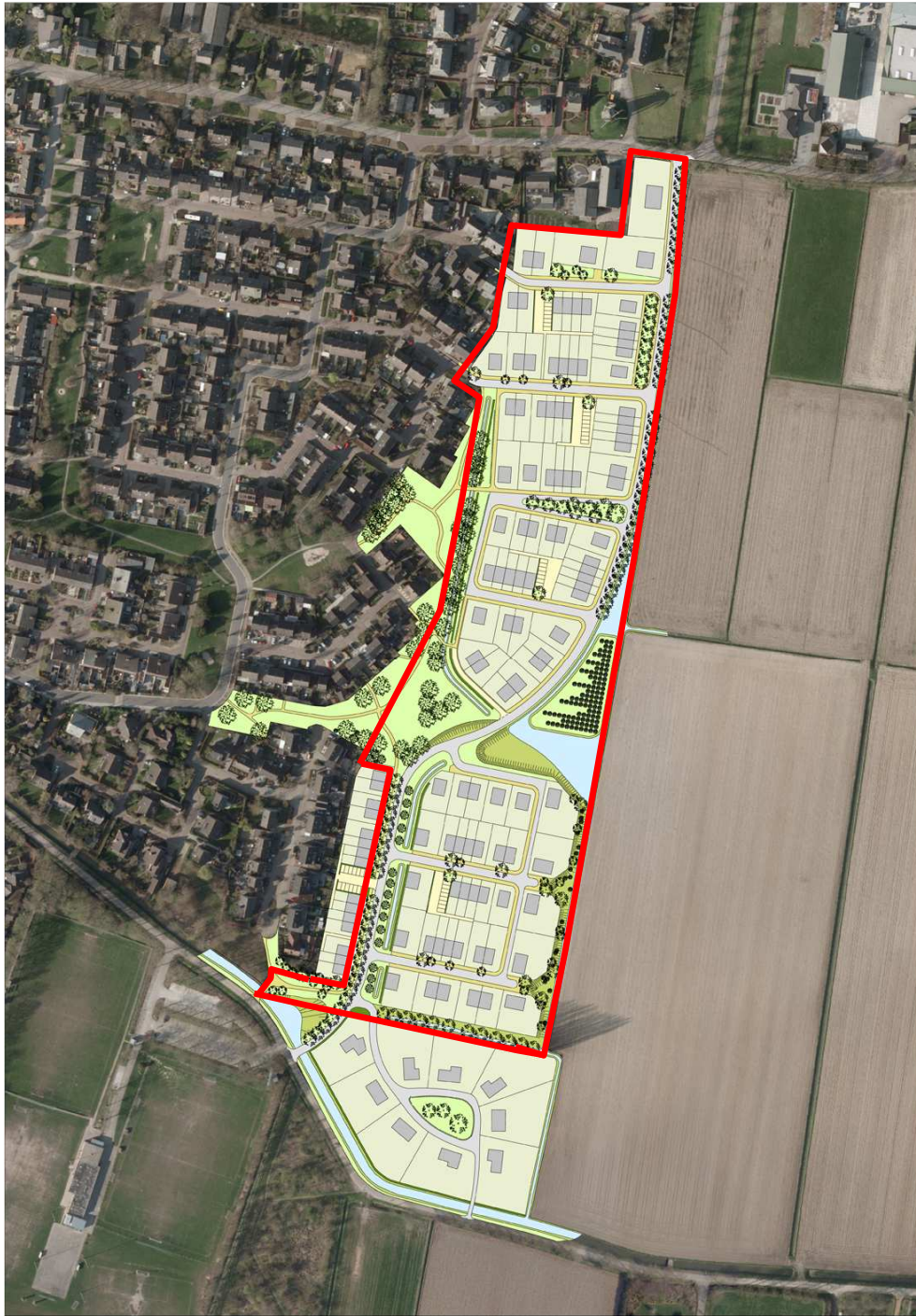
Externe ontsluiting

De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten op de Molenstraat (aan de noordzijde) en op de Valkseweg (aan de zuidzijde). Beide straten maken deel uit van de historische structuur en vormen korte, directe verbindingen met het centrum van Lith. Verder is er via de Molenstraat en Molenakkerstraat een korte verbinding met de Lithsedijk, de gebiedsontsluitingsweg richting Oss en 's-Hertogenbosch.

Interne ontsluiting

De gehele woonbuurt wordt ingericht als een verblijfsgebied waarvoor een 30-km regime wordt ingesteld, overeenkomstig de bestaande woonstraten in Lith.

Tussen de entree aan de noordzijde en de entree aan de zuidzijde is een buurtontsluitingsweg voorzien. De buurtontsluitingsweg, die overigens ook gewoon als woonstraat zal gaan fungeren, vormt de hoofdontsluiting binnen de nieuwe buurt. De weg ligt in het noordelijk deel aan de rand van de buurt en grenst aan het open, landelijk gebied. Via een slinger in de weg, halverwege de woonbuurt, buigt de weg af naar de westzijde van de buurt. De buurtontsluitingsweg vormt een herkenbare, doorgaande route, die de verschillende woonstraten aan elkaar knoopt. De wisselende omgevingen en de verdraaiingen zorgen voor verschillende sferen en veranderende perspectieven, wat tot een aantrekkelijk gevarieerd beeld leidt.



Stedenbouwkundig plan Lith-Oost (bron: gemeente Oss, 2011)

De woonstraten binnen Lith-Oost sluiten op deze buurtontsluitingsweg aan. De woonstraten zijn in overwegend oostwestrichting gesitueerd. De straten zijn veelal met elkaar verbonden waardoor lussen ontstaan die rondrijden mogelijk maken. Uitzondering hierop zijn twee straten aan de noordzijde van de buurt. Deze sluiten aan de oostzijde aan op de nieuwe buurtontsluitingsweg en aan de westzijde op respectievelijk Molen-eind en Lange Weide, bestaande woonstraten in de Akkeren. Ook hierdoor ontstaan lussen die rondrijden mogelijk maken. Naast dit praktische aspect (ten opzichte van doodlopende straten) wordt de nieuwe buurt op een natuurlijke wijze met de bestaande buurt verbonden.

Voet-/fietspaden

Aanvullend op de binnen het plan geprojecteerde straten, zijn een aantal paden voor voetgangers en fietsers voorzien. In de groenzone tussen de Akkeren en de nieuwe buurt ligt een stelsel van paden, die aansluiten op de woonstraten in de Akkeren. Vanuit de nieuwe buurt wordt op verschillende plekken op dit bestaande stelsel aangetakt. Hierdoor ontstaan voor voetgangers en fietsers extra routes die een aantrekkelijke, directe verbinding vormen met het centrum. Verder zijn deze paden aantrekkelijk om vanuit de buurt een rondje te wandelen en voor kinderen om te spelen.

Parkeren

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen. In Lith-Oost worden alleen grondgebonden woningen gerealiseerd. De hiervoor geldende normen zijn:

- vrijstaande en halfvrijstaande (twee-onder-een-kap)woningen: 2 parkeerplaatsen;
- aaneengebouwde (rij)woningen: 1,8 parkeerplaatsen.

Het bezoekersparkeren, zijnde 0,3 parkeerplaats per woning, is bij deze norm inbegrepen.

Om het gewenste dorpse, landelijke karakter te waarborgen, is getracht om geparkeerde auto's in het straatbeeld (voor zover mogelijk) te beperken. Bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen is het uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor een deel kunnen bij de hoekwoningen van de aaneengebouwde woningen, eveneens één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren en het parkeren van de overige aaneengebouwde woningen zal een plaats moeten krijgen in de openbare ruimte. Nabij een aantal aaneengebouwde woningen zijn zogenaamde parkeerkoffers voorzien. Het overige parkeren kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.

5.4 Bebouwing

Bij de bebouwing is gekozen voor een dorps karakter. Dit zit met name in het soort woningen (grondgebonden woningen van één à twee bouwlagen met een kap), de grote diversiteit aan woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld en aaneengebouwd) en de 'willekeurige' spreiding van deze typen. Verspringingen in de rooilijn en afwisseling van nokrichtingen kunnen bijdragen aan een dorpse sfeer.

De nieuwe buurt heeft een formele, maar ontspannen opzet. Met de oriëntatie van de woningen wordt de structuur van de buurt ondersteund. De woningen zijn gesitueerd aan en georiënteerd op de buurtontsluitingsweg en de erachter gelegen reguliere woonstraten.

Binnen het overgrote deel van de buurt is een mengeling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voorzien. Bijzondere elementen vormen de woningen in het zuidelijk deel aan de rand van de buurt. Om een natuurlijke overgang naar het aangrenzende open landschap te realiseren zijn hier vrijstaande woningen van één bouwlaag met een flinke kap voorzien op ruime, groene percelen.

Daarnaast kunnen ook de woningen ten oosten van de buurtontsluitingsweg (eveneens in het zuidelijke deel) als bijzondere elementen worden aangemerkt. De woningen die direct aan de groenzone grenzen vormen een soort 'poorten' naar de achterliggende woonstraten. De woningen hebben een dubbele oriëntatie, op de buurtontsluitingsweg en op de woonstraat.

5.5 Groen

Het structurele groen binnen de nieuwe woonbuurt is overwegend aan de randen van de buurt geprojecteerd. Aan de westzijde ligt een bestaand park, een groengebied van formaat dat nu een groene omranding vormt van de buurt de Akkeren. Met de realisatie van de nieuwe buurt komt dit groengebied centraal te liggen tussen de Akkeren en Lith-Oost. Het moet een groene schakel gaan vormen tussen beide buurten. Hiertoe zal de dichte onderbegroeiing gedeeltelijk worden verwijderd en zullen vanuit de nieuwe buurt paden worden aangetakt op het bestaande padenstelsel. Verder zal centraal binnen de nieuwe buurt het park worden doorgetrokken. Hierdoor wordt er een relatie gelegd tussen de bestaande buurt de Akkeren, de nieuwe buurt Lith-Oost en het aangrenzende landelijk gebied.

Aan de oostzijde wordt een groene rand gecreëerd als overgang naar het landelijke gebied. In het noordelijk deel is aan de buitenkant een berm met een sloot en een rij bomen voorzien. Deze vormen tevens een begeleiding van de buurtontsluitingsweg. In het centrale deel ontstaat door het afbuigen van de buurtontsluitingsweg een verwijding van de groenzone. Deze is verlaagd ten behoeve van waterberging. Binnen de verlaging is een opgaand groenelement voorzien in de vorm van een eiland met bomen. Deze vormt een groene schakel tussen de buurt en het aangrenzende landschap. In het zuidelijke deel gaat de verlaagde groenzone met sloot versmald verder. In combinatie met de achtertuinen van een aantal vrijstaande woningen wordt zo een groene overgang naar het buitengebied gecreëerd.

De buurtontsluitingsweg heeft een groen karakter. Aan de noordzijde, zoals beschreven, door de begeleiding met bomen en de ligging aan het landelijk gebied. In het centrale deel maakt de weg een slinger door het groengebied, dat een verbinding vormt tussen de Akkeren, Lith-Oost en het aangrenzende landschap. In het zuidelijke deel is aan de westzijde van de rijbaan een berm met bomen voorzien. Aan de oostzijde ligt de bestaande sloot met knotwilgen die binnen een brede groenberm in het nieuwbouwplan zijn opgenomen.

5.6 Water

In het gebied moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Dat betekent dat het water na realisatie van de nieuwe buurt niet sneller mag afstromen dan in de huidige situatie. In de huidige situatie trekt het hemelwater direct de grond in (onbebouwde grond) en stroomt het af naar de in het gebied aanwezige sloten. Door realisatie van de woonbuurt Lith-Oost neemt de hoeveelheid verharding (straten, daken van woningen, inritten, e.d.) toe.

De sloten aan de oost- en westzijde van het gebied blijven grotendeels behouden. Voor een deel worden ze verlegd om aan te sluiten op het stedenbouwkundig plan. Verder wordt aan de oostzijde van de buurt aansluitend op de bestaande sloot een verlaging aangebracht om in de berging van hemelwater te kunnen voorzien. Het hemelwater van straten en woningen wordt (veelal aan het oppervlak, in het zicht) naar deze sloten en verlaging afgevoerd.

5.7 Beeldkwaliteit

Het gewenste ruimtelijk streefbeeld is weergegeven in een apart beeldkwaliteitplan. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen (zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorpse karakter van Lith) en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt de ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen.

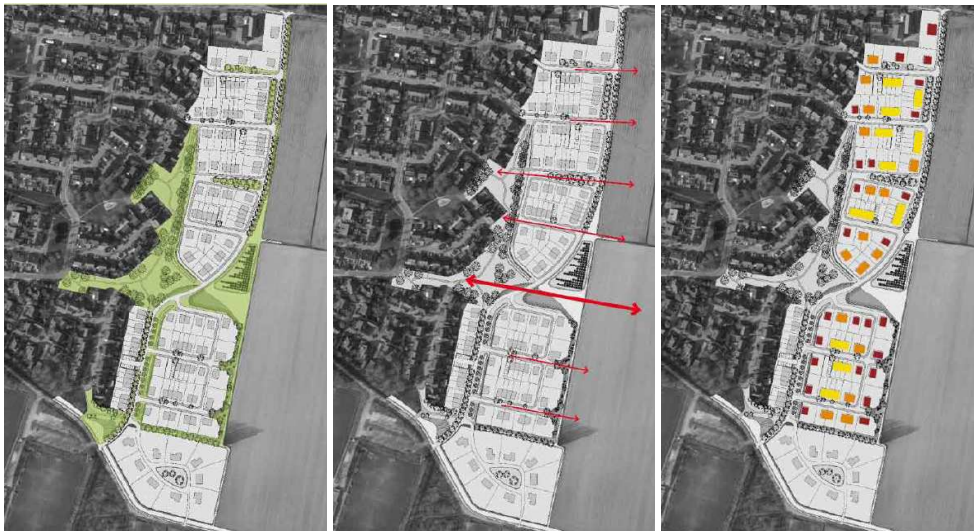
Het ontwerp beeldkwaliteitplan (d.d. mei 2011), opgesteld door de gemeente Oss, zal samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Lith-Oost 2011' ter inzage worden gelegd. Het beeldkwaliteitplan zal daarna worden vastgesteld door de gemeenteraad en maakt, als aanvulling, onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur). Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden. Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen.

Visie beeldkwaliteit

Nagestreefd wordt om van Lith-Oost een moderne, eigentijdse woonbuurt te maken met een landelijk karakter. In de uitwerking wordt eerder een ontspannen soberheid gevraagd dan een overdaad aan vorm. Beoogd wordt een sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, verwevenheid met het landschap en diversiteit aan woningen.

Deze aspecten komen met name in het stedenbouwkundig plan tot uiting:

- Er zijn onbebouwde plekken gehandhaafd, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur;
- Straten hebben een open einde gekregen met zicht op het aangrenzende landschap en/of de centrale groenzone.
- Kavelgrootten en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;



Open plekken brengen 'lucht' in de bebouwingsstructuur, straten hebben een open einde met zicht op het landschap en een gevarieerd beeld door afwisseling kavelgrootten en woningtypen (Bron: gemeente Oss, 2011)

Ook de bebouwing en de positionering ervan kan bijdragen aan de gewenste ontspannen, landelijke sfeer:

- Afwisseling in bouwbloklengtes, bouwmassa's, rooilijnen, goot- en nokhoogten en nokrichtingen;
- Gebruik van kappen (de kap speelt een belangrijke rol);
- Garages ondergeschikt in het beeld (ondergeschikte bouwmassa op ruime afstand achter de voorgevel van de woning);
- Hoofdzakelijk gebruik van 'natuurlijke' kleuren en materialen.

Om de gewenste variatie in het beeld te bereiken is gekozen voor een sterke mix van woningtypen. Dit maakt het bovendien makkelijk om met verschillende architecten/opdrachtgevers bouwplannen te kunnen ontwikkelen binnen Lith-Oost. Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een zekere mate van eenheid binnen de 'verzameling' van individuele woningen.

In het beeldkwaliteitplan zijn regels opgesteld ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte. Hiervoor wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

6 Planologische en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten toelaatbaar. In dit hoofdstuk worden de volgende planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

6.1 Bodem

6.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Geofox-Lexmond bv heeft in augustus 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (20062523/WWIJ, augustus 2008). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van het onderzoek is het actualiseren van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek ('verkennend en nader bodemonderzoek Molenstraat te Lith' van Geofox-Lexmond met kenmerk U2100/Bh/aw; d.d. 27 maart 2000) en het aanvullend uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek naar asbest in bodem.

Conclusies en aanbevelingen

Grond

— Zintuiglijk onderzoek

Er zijn plaatselijk lichte bijmengingen met baksteen-, puin- en/of kooldeeltjes aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte stukjes plaatmateriaal aangetroffen. De locatie wordt als onverdacht aangemerkt ten aanzien van het voorkomen van asbest.

— Onverdachte terreindeel

Zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van het onverdachte terreindeel is maximaal licht verontreinigd met barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, nikkel en zink.

— Zinkverontreiniging

Rondom de in eerder uitgevoerd bodemonderzoek aangetoonde zinkverontreiniging is zink aangetoond in gehalten boven de streefwaarde.

De omvang van de sterke zinkverontreiniging is niet groter dan aangetoond in eerder uitgevoerd onderzoek. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

— Verontreiniging OCB's

De verontreiniging met OCB's (som DDD, DDE en DDT) blijkt nog steeds aanwezig te zijn. De horizontale omvang van de sterke grondverontreiniging blijkt iets groter te zijn dan eerder bepaald. In de kern is in het traject 0,5-0,8 m-mv ook nog een interventiewaardeoverschrijding aangetoond. De verticale omvang lijkt dus ook iets groter dan aangenomen.

Op basis van opzet en intensiteit van het uitgevoerde onderzoek en de daaruit voortkomende resultaten, wordt geconcludeerd dat op basis van het aangetoonde volume verontreinigde grond sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor saneringsnoodzaak bestaat.

Op basis van de resultaten van het eerder uitgevoerde en het feit dat de maximaal aangetoonde gehalten niet hoger zijn dan destijds aangetoond, wordt het geval van bodemverontreiniging als niet spoedeisend beoordeeld (destijds in de terminologie 'niet urgent' gebruikt).

Waterbodem

De waterbodem in de vijver en in de zuidelijke watergang is na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse A. De waterbodem in de noordelijke watergang is na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit in eerste instantie geclassificeerd als 'niet toepasbaar' op basis van het gehalte aan minerale olie. In de individuele monsters blijkt enkel het meest noordelijke monster minerale olie te bevatten. De waterbodem ter plaatse is na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse B. De baggerspecie ter plaatse van het overige gedeelte van de watergang is na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit geclassificeerd als klasse A. De baggerspecie kan in alle gevallen worden verspreid over de aangrenzende percelen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Plaatselijk zijn ook tetrachlooretheen ('per'), dichloormethaan en 1-1-1, trichloorethaan aangetoond in concentraties juist boven de detectielimieten en dus de betreffende streefwaarden. Zeer plaatselijk is minerale olie aangetoond in een concentratie boven de interventiewaarde. Omdat hier geen bron aanwijsbaar is, en getwijfeld werd aan het resultaat, is een heranalyse uitgevoerd. De concentratie is niet bevestigd. Er zijn geen OCB's aangetoond in het grondwater ter plaatse van de grondverontreiniging (en ter plaatse van het overige terreindeel).

Conclusie met betrekking tot de projectontwikkeling Lith-Oost

Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat er met betrekking tot de planontwikkeling geen onoverkomelijke belemmering is.

Wel is binnen het plangebied Lith-Oost een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen gevonden. Indien ter plaatse ontwikkeld wordt (en dat is momenteel nog onduidelijk) zal deze grond moeten worden verwijderd. In dat geval verdient het aanbeveling om middels een aanvullend bodemonderzoek de omvang van verontreinigde grond nauwkeuriger (op streefwaarde niveau) te bepalen om niet onnodig veel grond af te voeren en het te volgen saneringstraject te doorlopen. Naast het uitvoeren van een aanvullend (sanerings)onderzoek is het aan te bevelen om een saneringsplan op te laten stellen. Het bevoegd gezag zal hierop een beschikking afgeven, waarna de sanering aanbesteed kan worden.

Met betrekking tot de sterke verontreiniging met zink verdient het ook aanbeveling om deze te verwijderen. In dit geval is echter geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor volstaan kan worden met het opstellen van een plan van aanpak.

De grond op het overige deel van de locatie is maximaal licht verontreinigd en dit is normaal gesproken bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen geen probleem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en de locatie is derhalve onverdacht ten aanzien van het voorkomen van asbest.

6.1.2 Verkennend bodemonderzoek achter Molenstraat 37

Een klein deel in het noorden van het plangebied, achter het perceel aan de Molenstraat 37, ter plaatse van de toekomstige tweekapper, is niet meegenomen in het verkennend bodemonderzoek van augustus 2008. Voor dit deel is in oktober 2010 door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Zowel de boven- als ondergrond is maximaal licht verontreinigd met metalen (kobalt, kwik, nikkel en/of zink). De bovengrond is licht verontreinigd met OCB's. Deze verontreiniging is te relateren aan het voormalige gebruik van chloorhoudende bestrijdingsmiddelen. Deze lichte verontreiniging met OCB's (en metalen) komt voor in het plangebied Lith-Oost en is geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en benzeen.

Bij het chemisch onderzoek zijn enkele parameters, waaronder metalen en OCB's aangetoond in gehalten boven de betreffende achtergrondwaarde/streefwaarde. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De gehalten komen overeen met de gehalten die elders in het plangebied Lith-Oost zijn aangetoond. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu bij het (toekomstige) gebruik.

6.1.3 Verkennend bodemonderzoek Molenstraat/Valkseweg

Het zuidelijk deel van het plangebied is eveneens niet meegenomen in het verkennend bodemonderzoek van augustus 2008. Voor dit deel is in oktober 2009 door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Zowel de boven- als ondergrond is maximaal licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood en/of zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu bij het (toekomstige) gebruik.

6.1.4 Nader Bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek van 2008 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel Molenstraat 39 door Geofox-Lexmond, d.d. april 2010. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan. Aanleiding hiervoor was de aangetoonde grondverontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Het doel van het onderzoek is derhalve om de omvang van de verontreiniging te bepalen, zodat een saneringsplan opgesteld kan worden.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is de grond licht tot sterk verontreinigd met OCB's. De bodemverontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de opslag (en morsverlies) van bestrijdingsmiddelen op het perceel Molenstraat 39.

De matig tot sterke verontreiniging in de grond is aanwezig over een oppervlakte van circa 550 m². Daarvan is naar schatting een oppervlakte van 225 m² sterk verontreinigd. De matig tot sterke verontreiniging in de grond bevindt zich voornamelijk in de kleiige bovengrond van 0-0,5 m-mv. Zeer plaatselijk is een sterke verontreiniging tot 0,8 m-mv. De gemiddelde laagdikte waarover de klei verontreinigd is wordt geschat op 0,5m.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geschat dat de verontreinigde grond (0-0,5 à 0,8 m-mv) over een volume van circa 330 m³ (550 m² x 0,6 m) matig tot sterk is verontreinigd met DDT en plaatselijk DDE. Daarvan is naar schatting 150 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde.

Op basis van de in 2009 uitgevoerde risicobeoordeling is de sanering als spoedeisend aangemerkt. Bij gevallen met een onaanvaardbaar risico geldt dat een spoedige sanering noodzakelijk is. Dit houdt in dat binnen één jaar na aangifte van de beschikking 'ernst en spoed' een saneringsplan moet zijn ingediend.

In het saneringsplan wordt aangegeven hoe de onaanvaardbare risico's worden weggenomen en op welke termijn. Aanbevolen wordt een saneringsplan op te stellen.

6.1.5 Deelsaneringsplan

Naar aanleiding van het verkennend en nader bodemonderzoek is een deelsaneringsplan opgesteld door Geofox-Lexmond, d.d. april 2010. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

In het deelsaneringsplan worden de sanerende maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om de verontreiniging, dan wel de gevolgen daarvan, tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar milieu terug te brengen. Hierbij worden zowel de technische, organisatorische en financiële aspecten alsmede de uitgangspunten en randvoorwaarden van de voorgenomen sanering aangegeven.

6.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen gelegen tussen de Molenstraat en Valkseweg te Lith mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Lithsedijk, Molenstraat, Valkseweg en De Woerd.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Croonen Adviseurs (d.d. juli 2008) is als bijlage is toegevoegd. Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh). Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour vanwege de Lithsedijk op een afstand van maximaal 113 meter uit de as van de weg ligt. De te projecteren woningen komen op een afstand te liggen die groter is als 113 meter uit de as van de weg, waardoor de woningen vanwege de Lithsedijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de Molenstraat en Valkseweg blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 7 meter uit de as van de ligt. Indien de te projecteren woningen vanwege deze wegen op een afstand van minimaal 7 meter uit de as van de weg komen te liggen voldoen deze aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege De Woerd blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 47 meter uit de as van de weg ligt. De te projecteren woningen komen op een afstand te liggen groter dan 47 meter uit de as van de weg, waardoor de te projecteren woningen vanwege De Woerd voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

6.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;

- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

6.4 Externe veiligheid

Het RMB (Regionaal Milieu Bureau) heeft in mei 2008 het definitieve concept beleidsvisie externe veiligheid Gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd aan de opdrachtgevers aangeboden. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid in het geding. Voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3, waarin het beleid wordt toegelicht. Tevens bevinden zich volgens de risicokaart van Brabant in en in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten en inrichtingen.

6.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

6.5.1 Sportpark De Akkeren en Bouwbedrijf Van der Maazen bv

In het kader van de uitbreidingswijk Lith-Oost is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de (bestaande en nieuwe) woningen vanwege activiteiten op het in directe omgeving hiervan gelegen sportpark De Akkeren en op het terrein Bouwbedrijf Van der Maazen bv. (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, DOCUMENT 45.550-RA1-0908, 11 september 2008).

Geconcludeerd kan worden dat:

- De afstanden tussen de in de uitbreidingswijk Lith-Oost gelegen woningen en zowel het sportpark als het bouwbedrijf voldoen aan de afstanden genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Zowel voor de voetbalvereniging als voor het bouwbedrijf zal het aantal potentiële geluidgehinderden (op basis van aantallen woningen), ongeacht de afstand tot, de positie ten opzichte van en de geluidbelasting ten gevolge van deze verenigingen, door de realisatie van woningen in het plangebied toenemen.
- Geluidniveaus ter plaatse van (de nieuwe woningen in) het plangebied als gevolg van reguliere activiteiten zowel op het sportpark als op het terrein van het bouwbedrijf zullen niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedragen.
- De geluidruimte van zowel het sportpark als van het bouwbedrijf wordt niet beperkt en als zodanig wordt de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd.

6.5.2 Spuitzone

Ten oosten van het plangebied is een spuitzone aanwezig van een agrarisch perceel. Op dit perceel worden diverse gewassen verbouwd en bespoten. Vanwege de spuitzone dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tot de nieuwe bebouwing binnen het plangebied. Onder voorwaarden (bij nadere maatregelen) zou deze afstand tot 30 meter kunnen worden teruggebracht.

In het nieuwbouwplan zijn nieuw te bouwen woningen binnen 50 meter vanaf de perceelsgrens van het landbouwperceel gepland. Om te onderzoeken of het mogelijk is deze afstand te verkleinen is door Plant Research International een studie uitgevoerd. Het rapport, d.d. oktober 2011, is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat als er op de perceelsgrens een windhaag aanwezig is de afstand van 50 meter naar 25 meter verkleind kan worden. De benodigde afstand kan verder verkleind worden of zeker gesteld worden door het gebruik van een wintergroene windhaag of een constructie met een vergelijkbare filterende werking op de perceelsgrens in de 'kale boom situatie', of een dubbele windhaag in de 'volblad situatie'.

In het inrichtingsplan voor de nieuwbouwwijk wordt rekening gehouden met de benodigde afschermende beplanting voor het landbouwperceel (bijvoorbeeld een haag).

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

IJzerman advies heeft een quickscan flora en fauna opgesteld (rapportnummer 200877, 3 februari 2009) voor de gronden van de toekomstige uitbreiding 'Lith-Oost'. Immers dient bij ruimtelijke ingrepen in kaart te worden gebracht of de actuele natuurwaarden van de locatie worden bedreigd. In deze ecologische inspectie wordt vooraf een inschatting gemaakt van de effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden zullen hebben. Daarnaast wordt ook vanuit het oogpunt van planologische gebiedsbescherming naar de locatie gekeken.

De ecologische inspectie levert een aantal duidelijke adviezen die betrekking hebben op de te volgen procedures en handelingen (zoals een aanvullend onderzoek of een ontheffing op de Flora- en faunawet, een vergunning Natuurbeschermingswet, of een goedgekeurde gedragscode). De ecologische inspectie bestaat uit een veldinspectie (19 juni 2008), een deskstudie en een rapportage. Het rapport is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

6.6.2 Gebiedsbescherming

De planlocaties liggen niet in de Ecologische HoofdStructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura 2000-gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie. Een vergunning op de Natuurbeschermingswet of een nader overleg met de Provincie Brabant in verband met ligging in de Groene Hoofd-Structuur is voor de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen niet aan de orde.

6.6.3 Soortenbescherming

Flora

Het plangebied kan worden gekenmerkt als zeer voedselrijke, agrarische gebruiksgrond grenzend aan de bebouwde omgeving. Natuurloket vermeldt het voorkomen van een tabel 1 (FF1) soort, de zogenaamde algemene soorten.

Kijkend naar bekende verspreidingen en de aanwezige biotopen zou het hier kunnen gaan brede wespenorchis. Hoewel soorten van categorie FF beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 11 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

Bij de veldinspectie, in het bloeiseizoen, is het plangebied vlakdekkend onderzocht, door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde en strikt beschermde soorten (zoals rapunzelklokje) of resten hiervan. Het gebied is onderzocht op potentiële gebieden die als groeiplaats voor strikt beschermde soorten in aanmerking zouden kunnen komen. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (voedselrijke gebruiksruimte met verharding en bebouwing) kan worden gesteld dat het plangebied geen strikt beschermde soorten herbergt.

Libellen en vlinders

Het ontbreken van meer natuurlijke vegetaties, zorgt voor het ontbreken van strikt beschermde insectensoorten, die zeer specifieke eisen stellen qua vegetatie aan hun biotoop (onder andere waardplanten).

Amfibieën, vissen en reptielen

Tijdens de veldinspectie zijn bruine kikkers en gewone padden aangetroffen. Mogelijk komen er op de planlocatie nog enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker of kleine watersalamander voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

Op basis van de veldinspectie en de bekende verspreidingsgegevens worden er geen strikt beschermde amfibieën, zoals alpenwatersalamander, kamsalamander of poelkikker of vissen zoals kleine modderkruiper, grote modderkruiper of bittervoorn in het plangebied verwacht. De sloten direct langs de groenvoorzieningen zijn ondiep, liggen zeer donker en hebben veel bladafval en groene flab. Waterplanten of een ontwikkelde oevervegetatie ontbreken hier. Hierdoor zijn de sloten ongeschikt om als voortplantings-/ei-afzetlocatie te fungeren voor strikt beschermde amfibieën of als ei-afzet-, opgroei- en paaiplaats voor strikt beschermde vissoorten.

Meer naar het zuiden toe, langs het volkstuintencomplex, wordt de sloot wat breder en dieper en groeien er meer waterplanten. Deze watergang is mogelijkwerwijs geschikt voor amfibieën en vissen. Ook de watergang langs de Valkseweg kan mogelijkwerwijs geschikt zijn voor amfibieën- en vissoorten. Deze watergang blijft in het ontwerp echter behouden.

De planlocatie is momenteel ongeschikt als voortplantingslocatie voor de strikt beschermde rugstreeppad. Rugstreeppadden zijn typische pioniersoorten en geven de voorkeur aan een zekere dynamiek in hun leefomgeving. Deze dynamiek is ook te vinden op bouwterreinen met een tijdelijke inrichting. Voor hun voortplanting maken de dieren gebruik van pas gegraven wateren op braakliggende gronden. Hoewel de kans op kolonisatie klein is, kan de rugstreeppad in theorie in de omgeving voorkomen. Indien kolonisatie van het plangebied door rugstreeppad voorkomen moet worden, wordt geadviseerd in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) geen open water te laten bestaan (vooral ondiepe plassen).

Aangezien strikt beschermde soorten niet worden verwacht in de te dempen waterstructuren hoeft er voor ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Aangeraden wordt om vlak voor eventuele demping van watergangen met een schep-net de watergangen te bemonsteren. Dieren krijgen zo de kans om te vluchten uit de te dempen watergang of sloot. Gevangen dieren dienen in nabijgelegen sloten met vergelijkbare biotoop te worden uitgezet.

Broedvogels

In de groenstructuren die in de planlocatie liggen, zullen zeker vogels tot broeden komen. Bij eventuele kap dient men rekening te houden met broedvogels. Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. U dient daarom gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgeval(len) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

De meeste vogels broeden tussen 15 maart tot 15 juli. Aangeraden wordt de eventuele kapwerkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Indien de groenstructuren in het park, met name de bomen met een stamomtrek groter dan 200 centimeter, zullen worden gekapt is een aanvullend onderzoek gewenst naar nestlocaties van uilen, spechten en roofvogels. Mogelijk komen er nestlocaties voor die jaarrond beschermd zijn.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Fauragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongevoel.

In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting in het gebied.

In het plangebied komen enkele bomen voor die vanwege hun omvang mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfslocatie voor boombewonende vleermuizen. Indien de bomen van formaat (stamomtrek > 200 cm) in het gebied gekapt dienen te worden, is een inspectie naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen gewenst. Deze inspectie kan zowel bestaan uit een visuele inspectie naar sporen als een batdetector onderzoek met een aantal avondbezoeken. Uit deze inspectie komt een eventueel gebruik van het plangebied of de ligging van migratieroutes ook naar boven.

6.6.4 Advies

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.
- In de te dempen sloten ontbreken de geschikte biotopen voor strikt beschermde amfibie- en vissoorten. De meer natuurlijke, bredere sloten en watergangen langs de randen van het plangebied zijn mogelijk in gebruik door beschermde amfibie- en vissoorten. Deze sloten worden echter niet aangetast. Aangeraden wordt om vlak voor eventuele demping van watergangen met een schepnet te bemonsteren. Gevangen dieren dienen in nabijgelegen vergelijkbare biotopen te worden uitgezet.
- Er is een zeer klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven ondiepe open wateren of poelen te maken of te laten bestaan in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.
- Indien bomen van formaat (stamomtrek > 200 cm) in het gebied gekapt dienen te worden, is een inspectie naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen en migratieroutes voor boombewonende vleermuizen gewenst. Dit onderzoek kan zowel bestaan uit een visuele inspectie naar sporen als een batdetector onderzoek met een aantal avondbezoeken. Wanneer duidelijk is welke bomen dienen te verdwijnen kan worden aangegeven welk onderzoek zal voldoen.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

- Indien bomen van formaat (stamomtrek > 200 cm) in het gebied gekapt dienen te worden, is een inspectie naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels zoals uilen, spechten en roofvogels gewenst.

6.6.5 Conclusie

Er worden geen bomen van formaat (stamomtrek > 200cm) in het gebied gekapt. Zodoende is een vleermuizenonderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van flora en fauna worden daarom geen belemmeringen verwacht.

6.7 Archeologie

In het kader van de plannen voor 'Lith-Oost' heeft archeologisch onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd (BAAC rapport V-08.0224, juli 2008).

6.7.1 Resultaten bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Het plangebied ligt in het rivierengebied van de Maas (Maaskant), een geologisch zeer dynamisch gebied. In het gebied zijn vijf geomorfologische zones aangetroffen. Kort samengevat ligt het onderzoeksgebied op de Lith stroomgordel en een aangrenzende rivierduin, bij uitstek gunstige bewoningslocaties. In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen en/of archeologische terreinen of monumenten bekend. Binnen een straal van 500 m rondom de uitbreidingswijk Lith-Oost zijn er drie monumenten en verscheidene waarnemingen bekend.

Het bodemprofiel van de gronden van de uitbreidingswijk Lith-Oost toont weinig recente verstoringen. Lokale verstoringen als gevolg van een boomgaard worden wel verwacht. De archeologisch interessante niveaus liggen tussen 50 en 180 cm –mv.

Bij het onderzoek zijn 11 aardewerkfragmenten gevonden, verspreid over het gebied, met de kanttekening dat de omstandigheden voor een oppervlaktekartering slecht waren. In 1 boring is een fragment houtskool gevonden.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een Romeinse oppervlaktevindplaats. Enkele sleuven direct ten zuiden van het onderzoeksgebied leverde ook enkele sporen uit de Romeinse tijd op (Schutte, A.H., D. Schaap, 2008. *Archeologisch onderzoek Lith-Heilig Kemke. Bureau- en proefsleuvenonderzoek, locatie Lith-Heilig Kemke* (Grontmij Archeologische Rapporten 455), Roermond).

Selectieadvies

BAAC bv adviseert om bodemversturende activiteiten te vermijden voor alle gebieden met een (middel)hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen 1,5 m –mv (4,5 ha). Indien niet mogelijk wordt voor dit gebied een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. Voor het gebied met een lage archeologische verwachting (1,2 ha) wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Selectiebesluit

Het selectieadvies voor het bestemmingsplan Lith-Oost/Molenstraat, voortvloeiende uit een bureau- en karterend inventariserend veldonderzoek, is door het bevoegd gezag beoordeeld en leidt in grote lijnen tot een overeenkomstig selectiebesluit.

Voor het gebied met een middel(hoge) archeologische verwachting wordt een waarde-rend proefsleuvenonderzoek aanbevolen met een onderzoeksdichtheid van 10%. Dit is gebaseerd op de landschappelijke kenmerken, het redelijk onverstoorde karakter van het onderzoeksgebied en de bekende en de te verwachten archeologische waarden.

Afwijkend wordt voor het gebied met een lage archeologische verwachting, waar het onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, een waarderend proefsleuvenonderzoek geadviseerd met een onderzoeksdichtheid van 5%. Dit laatste is gebaseerd op het feit dat de aanwezigheid van archeologische sporen (nog) niet volledig kan worden uitgesloten voor dit gebied.

Voorwaarden PvE

Op basis van het selectiebesluit moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld voor het proefsleuvenonderzoek. Daarbij gelden een aantal (aanvullende) voorwaarden, naast de standaardvoorwaarden waaraan een PvE moet voldoen:

- 1 sterke aandacht voor fysisch-geografisch onderzoek;
- 2 geoperationaliseerde vraagstellingen gericht op het verkrijgen van inzicht in het landschap in relatie met eventuele archeologische vindplaatsen;
- 3 uitgaan van onderzoeksdichtheden van 5 en 10% zonder een vastliggend puttenplan of sleuvenmethodiek voor te schrijven Offrerende bedrijven worden mede beoordeeld op een Plan van Aanpak, naast prijs en de inzet van gekwalificeerde medewerkers met regiokennis;
- 4 duidelijk kaartmateriaal;
- 5 een kopie van het BAAC-rapport als bijlage.

6.7.2 Inventariserend veldonderzoek (IVO): proefsleuven

Door BAAC is het Programma van eisen ten behoeve van het proefsleuven onderzoek opgesteld (BAAC-rapport A-08.0320) Dit PVE is goedgekeurd door het bevoegd gezag waarna het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek, uitgevoerd door Archol bv, is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. De resultaten zijn de volgende paragraaf beschreven.

Inventariserend Veldonderzoek - IVO (proefsleuven)

In opdracht van de voormalige gemeente Lith heeft een archeologisch inventariserend onderzoek d.m.v. proefsleuven (IVO-proefsleuven) plaatsgevonden in het plangebied Molenstraat, ten oosten van de dorpskern van Lith. Aanleiding voor het IVO was een bureau- en inventariserend booronderzoek uitgevoerd door BAAC. Dit onderzoek had aangetoond dat er zich in de ondergrond een opeenstapeling van verschillende rivierlandschappen bevonden, waaronder twee zandkoppen, die aantrekkelijk waren voor menselijke bewoning van het laat neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Het doel was het vaststellen, begrenzen en vastleggen van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied.

Methode en technieken

Voorafgaand aan het IVO was een puttenplan opgesteld bestaande uit 33 putten van 4 bij 25 meter en één put van 4 bij 500 meter, die in verschillende vlakken opgegraven moesten worden. De bovengrond zou verwijderd moeten worden tot op het eerste archeologische sporenvlak dat volledig gedocumenteerd en afgewerkt diende te worden, waarna verdiept moest worden naar een tweede en mogelijk zelfs een derde vlak. In de aangelegde putten is de bouwvoor machinaal verwijderd tot op het zand of tot onder een humeuze laag in de klei. Eventueel aanwezig vondstmateriaal is in vakken van 4 bij 5 m verzameld. Het vlak is gefotografeerd en getekend en van iedere put zijn ten minste 3 profielen gedocumenteerd (begin, midden en einde van de put). Van één put is een lengte profiel volledig gedocumenteerd.

Resultaten

Fysische geografie

Tijdens de aanleg van de eerste 8 putten (putnrs. 1 t/m 8) bleek dat de bodemopbouw anders in elkaar zat dan voorspeld op basis van het booronderzoek. De twee zandige koppen bleken geen hoge delen in het landschap te zijn maar een vlakte, bestaand uit beddingzandafzettingen, die doorsnede was door een grote diepe geul. In de tweede raai aangelegde putten (putnrs. 9 t/m 19) is dit beeld bevestigd met als aanvulling dat in het noordelijke deel het zand volledig is verdwenen en dat hier een zeer dik pakket slappe klei is afgezet.

Archeologie

In de aangelegde putten zijn, circa 10 postmiddeleeuwse aardewerkscherven en een deel van een ongedateerde greppel na, geen archeologische grondsporen of vondsten aangetroffen. De greppel is in de lengte richting van één van de putten (putnr. 15) aangetroffen, waarna hij (binnen de grenzen van de put) in westelijke richting afbuigt.

De greppel is op twee plaatsen gecoupeerd waaruit bleek dat hij een diepte had van circa 20 cm en uit de bouwvoor afkomstig was. Tijdens het couperen is in de vulling van de greppel geen vondstmateriaal aangetroffen, waardoor het dateren ervan lastig is. Vermoedelijk gaat het hierbij om een erf- of perceelsafscheiding.

Conclusie

Op basis van deze bevindingen is direct contact gezocht met de gemeentelijke archeoloog van Oss (de heer drs. R. Jansen) die fungeert als het bevoegd gezag. Na een veldbezoek is hij tot de volgende conclusie gekomen:

In dit specifieke geval is tijdens het veldwerk door uitvoerder en bevoegd gezag geconstateerd dat archeologische waarden niet aanwezig zijn in het gebied. Dit is te verklaren door de specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied. Het landschap was niet aantrekkelijk voor bewoning in het verleden. Het landschappelijk kader dat op basis van het booronderzoek is opgesteld bleek niet te kloppen. De gemeentelijk archeoloog heeft op basis van een visuele inspectie van de resultaten in de proefsleuven en na overleg met de projectleider van de uitvoerende partij Archol bv besloten dat verder onderzoek niet meer noodzakelijk was.

Op basis van de resultaten zal het selectiebesluit zijn dat er geen archeologische vindplaatsen in het plangebied Lith-Oost aanwezig zijn. Er is dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Nadat dit onderzoek heeft plaatsgevonden zijn de locaties van Molenstraat 37 en 39 en een klein gebied schuin onder de BIEB-Kavels toegevoegd aan het plangebied. In overleg met de gemeentelijke archeoloog van Oss (de heer drs. R. Jansen) is het niet nodig bevonden om nog extra onderzoeken te doen.

6.8 Water

Door Geofox-Lexmond is in oktober 2010 een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor Lith-Oost. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Het plangebied wordt gemiddeld met 0,4 meter opgehoogd. Voor de Ruimte-voor-Ruimte (RvR) kavels is reeds een waterparagraaf opgesteld in september 2009. Het water huishoudkundig plan voor Lith-Oost is hierop afgestemd. De omvang het toekomstig verhard oppervlak bedraagt 22.288 m². De maatgevende hoeveelheid hemelwater die afkomstig is van dit oppervlak (daken en terreinverhardingen) wordt op eigen terrein (10 mm) en aanvullend door middel van oppervlaktewaterberging binnen de grenzen van het plangebied geborgen. Daarbij vindt op de hogere delen binnen het plangebied in beperkte mate infiltratie plaats. Aan de zuidzijde van het plangebied, op het laagste punt, wordt een geknepen leegloopvoorziening aangelegd naar de Lithse Aanvoersloot (waterschap Aa en Maas). De aanpak is zowel door de gemeente als door het waterschap akkoord bevonden.

Voor het berekenen van de maatgevende hoeveelheid neerslag is gebruik gemaakt van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van het waterschap. Op basis van de ingevoerde parameters, waarvan het toekomstig verhard oppervlak en de toegestane landbouwkundige afvoer (0,8l/s) de voornaamste zijn, is bij de maatgevende bui T = 10 + 10% een berging van 1.048 m³ berekend.

Daarbij mag een bui die eens in de honderd jaar valt (T = 100 + 10%) niet voor wateroverlast binnen het plangebied of bij derden zorgen. Dat betekent dat het toekomstig waterhuishoudkundig systeem ontworpen is om ook een hoeveelheid van 1.360 m³ (T = 100 + 10%) probleemloos te kunnen verwerken. In deze berekeningen is rekening gehouden met een steeds natter (+ 10%) wordend klimaat.

Bij een effectief, gemiddeld waterpeil van 0,3 meter is voor het bergen van de maatgevende hoeveelheid neerslag circa 2.420 m² open water nodig. Daarbij is een berging van 10 mm op eigen terrein reeds verdisconteerd. De werkelijk benodigde ruimte is groter omdat rekening gehouden moet worden met de taluds van de verschillende waterlopen en -partijen binnen het plangebied. Rekening houdend met een taludvariatie van 1:1 tot 1:5 bedraagt de voor water te reserveren ruimte 3.201 m². Deze ruimte wordt door vier met elkaar verbonden waterpartijen binnen het plangebied gereserveerd.

Op deze wijze wordt een voldoende groot (circa 3.363 m²) en robuust systeem gerealiseerd met voldoende doorstroming, diepgang en een begrensde afvoer van 19,9 m³ per uur naar bestaand oppervlaktewater. Van noord naar zuid worden de volgende vier onderdelen van het totale watersysteem onderscheiden: 'noordelijke greppel', 'centrale waterpartij', 'zuidelijke greppel annex wadi' en 'RvR-waterloop'. Deze systeemonderdelen zijn met elkaar verbonden en vormen samen één geïntegreerd watersysteem.

Omdat binnen het plangebied voldoende ruimte voor water gereserveerd is, in het ontwerp rekening gehouden is met variaties in terreinhoogte, wisselende grondwaterpeilen, een begrensde leegloopvoorziening wordt aangelegd en duurzaam gebouwd wordt, is sprake van een hydrologisch neutraal plan. In het plan is tevens rekening gehouden met de eisen en wensen van de initiatiefnemer, het waterschap en de gemeente, zoals die op 8 en 22 oktober 2009 zijn vastgelegd.

Voor het realiseren van nieuw oppervlaktewater en het aanleggen van kunstwerken zoals duikers en de leegloopvoorzieningen is te zijner tijd een Watervergunning van het waterschap nodig. Ten behoeve van deze watervergunning dient het in het waterhuishoudkundig plan beschreven waterhuishoudkundig systeem nog in detail (technisch) uitgewerkt te worden door middel van bestektekeningen waarin onder meer de definitieve maatvoering van het watersysteem en de bijbehorende kunstwerken worden aangegeven.

6.9 Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied, ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte kavels, is een rioolpersleiding aanwezig. In het plangebied zelf zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6.10 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de woon- en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast. Hiermee wordt bedoeld, dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt hiermee bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, welke zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen. Dit geldt ook voor de openbare ruimte waarbij in ontwerp, uitvoering en het gebruik van materialen duurzaamheid het uitgangspunt is.

Onze ambities met betrekking tot duurzaam bouwen hebben wij verwoord in een regionaal convenant duurzaam bouwen. Samen met onze bouwpartners hebben wij vastgelegd dat nieuwbouwwoningen minimaal moeten voldoen aan een score GPR 6,5.

Wat betreft de EPC score wordt uitgegaan van een resultaat dat 10% scherper is dan de vigerende wettelijke EPC.

Op wijkniveau streven wij naar een zo hoog mogelijke EPL-score. Hierbij richten wij ons op technieken die de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen verminderen zoals zonne-energie, warmtepompen en warmte- en koudeopslag in de bodem. We doen dat vanuit onze klimaatdoelstellingen, maar ook omwille van kostenbeheersing voor de toekomstige bewoners (woonlasten) en de toekomstbestendigheid van de woningen (verkoopbaarheid).

Bij de (verdere) planontwikkeling wordt daarom bijzondere aandacht gegeven aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen, en het plaatsen van warmtevragende ruimten aan zuidzijde van gebouwen. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater;
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn;
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik en uitwisseling van restwarmte tussen woningen en/of bedrijven;
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen;
- bij bedrijfsmatige activiteiten kunnen de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie (gebruik biomassa, plaatsing van collectieve voorzieningen) nadrukkelijk als nevenactiviteit worden benoemd;
- het transporteren en distribueren van duurzame energie (elektriciteit of warmte) over het plangebied via collectieve warmtesystemen of 'smart grids'.

7 Juridische aspecten

7.1 Het juridische plan

Qua plansystematiek is uitgegaan van het Handboek Digitale Ruimtelijke plannen 2010 van de gemeente Oss en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 (versie 2 september 2010). Daarnaast voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden.

Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Groen

De openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Tuin

Bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen op gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor carports is een specifieke regeling opgenomen.

Verkeer - Verblijf

De wegen en parkeerplaatsen zijn voorzien in deze bestemming. Bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, straatmeubilair en bouwwerken voor de beveiliging en geleiding van het verkeer zijn ook toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan.

Water

Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemmingsregel opgenomen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan.

Wonen - Vrijstaand

De vrijstaande woningen binnen het plangebied hebben deze bestemming. De tot 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande woningen. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en een maximum van 1 woning per bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter.

Minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen geldt dat een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 1 meter bedraagt. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Voor carports is een specifieke regeling opgenomen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een aantal activiteiten:

- het afwijken van het aantal m² aan-huis-verbonden-beroep;
- detailhandel als onderdeel van het aan-huis-verbonden-beroep;
- het uitoefenen van een bed en breakfast;
- bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- bewoning van de woning door meerdere huishoudens.

Wonen - Woonhuizen

De tot 'Wonen - Woonhuizen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van woonhuizen. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en een maximum aantal zoals aangeduid op de verbeelding. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid.

De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is voor aaneengebouwde woningen 2 meter, waarvan 1 zijde in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kan worden. Voor vrijstaande woningen geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter bedraagt en voor halfvrijstaande woningen is dit eveneens minimaal 3 meter, waarvan 1 zijde in de zijdelingse perceelsgrens kan worden gebouwd. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Voor carports is een specifieke regeling opgenomen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een aantal activiteiten:

- het afwijken van het aantal m² aan-huis-verbonden-beroep;
- detailhandel als onderdeel van het aan-huis-verbonden-beroep;
- het vestigen van een bed en breakfast;
- bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- bewoning van de woning door meerdere huishoudens.

Overige bepalingen

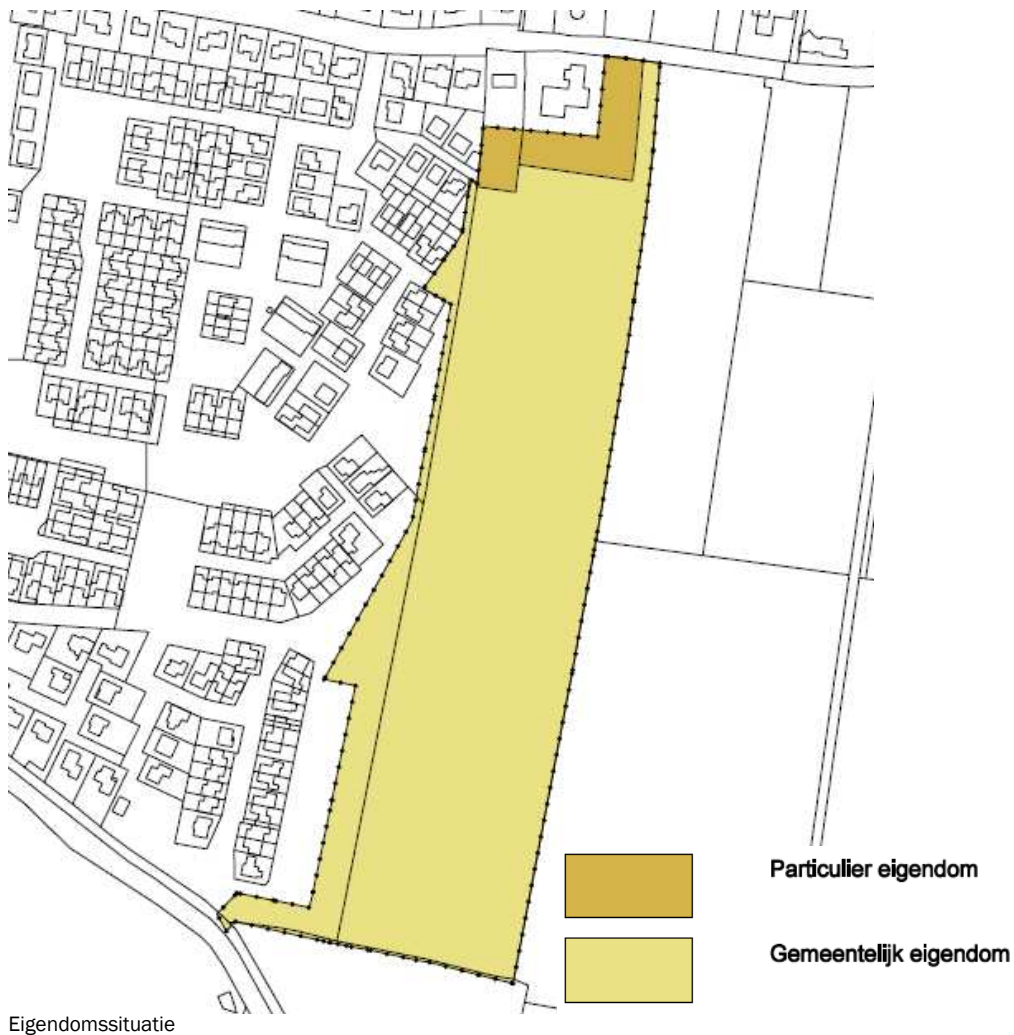
In de regels is ook een aantal algemene regels opgenomen, waaronder begrippen, algemene afwijkingsregels, regels behorend bij de vrijwaringszone voor de molenbiotoop en het overgangsrecht.

8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor vier woningen in het noorden van het plangebied (Toebast) wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor dit deel van het plan vastgelegd en kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Voor het overige deel van het plangebied is de gemeente eigenaar van de gronden, en kan ook hiervoor het opstellen van een bestemmingsplan achterwege blijven.



8.2 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en het opleggen van een dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid wenselijk.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

8.3 Maatschappelijke haalbaarheid

8.3.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lith-oost' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van VROM en het Waterschap Aa en Maas.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen met ingang van 6 december 2010 gedurende 6 weken. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze kenbaar maken. In deze periode zijn 11 schriftelijke reacties ontvangen en één mondelinge. Tevens heeft er op 30 november 2010 een informatieavond plaatsgevonden in De Hoeve in Lith.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan 'Lith-Oost'' samengevat. Deze nota is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

8.3.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lith-Oost 2011' heeft van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan is na de ter inzage legging op enkele punten aangepast.

8.3.3 Vaststelling

Het na de ter inzage legging gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oss in haar vergadering van 8 december 2011.

8.3.4 Crisis- en herstelwet

Op voorliggend bestemmingsplan 'Lith-Oost 2011' is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De wet zorgt voor kortere procedures, waardoor bouwprojecten sneller kunnen worden uitgevoerd. Met de Crisis- en herstelwet zorgt de overheid er in deze economisch zware tijden voor dat gezonde bedrijven niet omvallen, mensen hun baan behouden en de economische structuur van Nederland sterker wordt.

Het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet heeft voor een bestemmingsplan onder andere de volgende gevolgen:

- Passeren materiële gebreken: de rechter kan materiële gebreken aan een besluit passeren indien vaststaat dat zonder dat gebrek geen ander besluit zou zijn genomen, en dat de belangen van belanghebbenden niet geschaad zijn.
- Versnelde behandeling/uitspraak binnen 6 maanden.
- Geen pro forma beroep/geen nadere gronden: dit betekent dat een beroepschrift binnen de indieningstermijn van 6 weken volledig moet zijn, latere aanvullingen zijn niet mogelijk.
- Invoering relativiteitsvereiste: een belanghebbende kan zich alleen beroepen op rechtsnormen die strekken tot bescherming van de belangen van de belanghebbende.
- Na vernietiging geen nieuw onderzoek: tenzij het onderzoek reden was voor vernietiging. Maar zorgvuldigheid blijft vereist, indien het onderzoek verouderd is moet het mogelijk wel geactualiseerd worden.
- Beperking beroepsrecht gemeente/provincie: gemeente/provincie kan echter wel naar civiele rechter als restrechter.