

BESTEMMINGPSLAN

Meester van Coothstraat 12 Lith - 2023

Toelichting



Bestemmingsplan Meester Van Coothstraat 12 Lith - 2023

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	13
3.1	Beoogde situatie	13
3.2	Stedenbouwkundig karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek	15
3.4	Verkeer en parkeren	15
3.5	Groen en water	15
3.6	Duurzame en gezonde leefomgeving	15
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	17
4.1	Wettelijk kader	17
4.2	Rijksbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	29
5.1	Landschap	29
5.2	Natuur	29
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	30
5.4	Mobiliteit en parkeren	34
5.5	Water	36
5.6	Defensie	38
5.7	Milieuaspecten	39
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	47
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Regels	51
Hoofdstuk 7	Handhaving	53
7.1	Beleidskader	53
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	53
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	53
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
9.1	Omgevingsdialoog	57
9.2	Vooroverleg	57
9.3	Zienswijzen	58

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Meester van Coothstraat 12 Lith – 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Mr. van Coothstraat 12-12a – percelen A4176, A4177 en A4178 – zijn thans twee twee-onder-een-kapwoningen (inclusief bijgebouwen) gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens deze woningen te slopen en ter plaatse vijf nieuwe woningen te realiseren in de vorm van drie rijwoningen en twee twee-onder-een-kapwoningen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan “Twee-Kernen 2018”, omdat de ontwikkeling deels in de bestemming ‘Tuin’ ligt en ter plaatse van de ontwikkeling een bouwvlak ontbreekt. De gemeente Oss heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling (de sloop van twee woningen en de ontwikkeling van vijf nieuwe woningen) passend is binnen de directe omgeving.

1.2 Plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



Topografische situatie

Dit plan betreft de percelen aan de Mr. Van Coothstraat 12 – 12a in Lith. De percelen staan bij de gemeente kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie A, nummers 4176, 4177 en 4178. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.

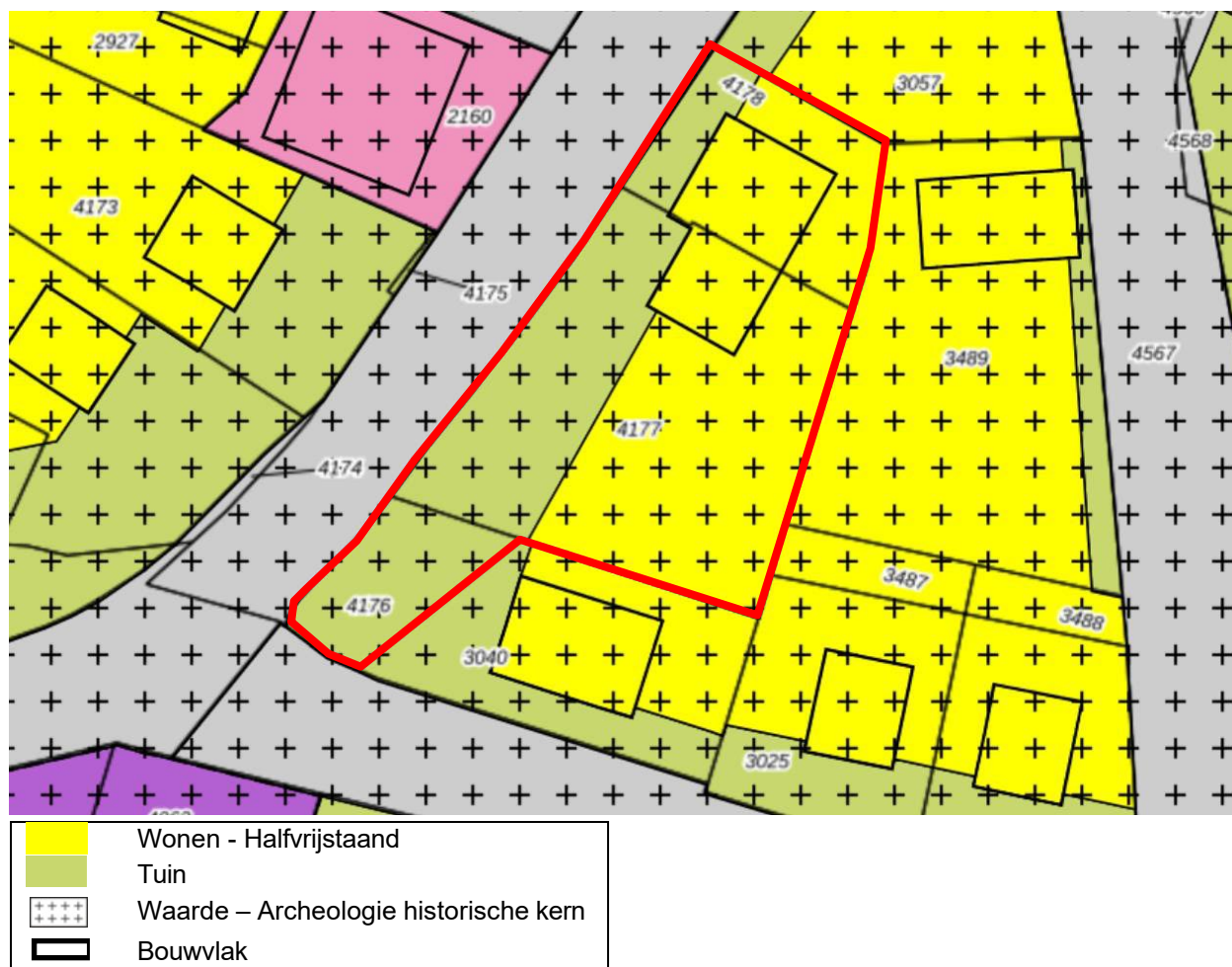


Kadastrale situatie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.548 m². De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Mr. Van Coothstraat 12-12a te Lith – 2023” geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan “Twee Kernen – 2018” welke is vastgesteld op 20 augustus 2018. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen ‘Wonen - Halfvrijstaand’ en ‘Tuin’. De gronden binnen de bestemming ‘Wonen – Halfvrijstaand’ zijn onder andere bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen. Ter plaatse van deze bestemming is gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig. De gronden binnen de bestemming ‘Tuin’ zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven.

Naast de vigerende enkelbestemmingen geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische kern’. De voor ‘Waarde - Archeologie historische kern’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op het aspect archeologie.

Conclusie

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan “Twee-Kernen 2018”, omdat de ontwikkeling deels in de bestemming ‘Tuin’ ligt en ter plaatse van de ontwikkeling een bouwvlak ontbreekt. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

Voorliggend plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Lith. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woning aan de Mr. van Coothstraat 10. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Lithergraaf. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de Valkseweg en de Mr. van Coothstraat. De Mr. van Coothstraat betreft een doorgaande ontsluiting weg (N625) die kern van Lith ontsluit, waarin het als een ring om en door de kern van Lith gaat.

Ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie twee twee-onder-één-kapwoningen (inclusief vrijstaande bijgebouwen) aanwezig in een boerderijvorm. De bestaande woningen en bijgebouwen zullen worden gesloopt om ruimte te creëren voor de voorgenomen ontwikkeling.



Ligging bestaande twee-onder-één-kapwoningen

Naast de twee bestaande woningen is het zuidelijke deel van het plangebied in gebruik als dierenweide (zie onderstaande afbeelding).



Zuidelijk deel van het plangebied

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Beoogde situatie

Het initiatief bestaat uit de sloop van de bestaande twee twee-onder-één-kapwoningen en bijgebouwen (circa 305 m²) en de realisatie van vijf nieuwe woningen, waarvan drie rijwoningen en twee twee-onder-één-kapwoningen. Op onderstaande afbeelding en in bijlage 1 is de inrichtingsschets van het plangebied weergegeven. Op het noordelijk deel van het plangebied wordt voorzien in de bouw van drie rijwoningen. De twee hoekwoningen hebben een aanpandig bijgebouw in de vorm van een eventuele aanbouw/garage. Centraal op het perceel zijn twee twee-onder-een-kapwoningen gepland. Ook deze hebben een aanpandige garage. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt groen ingericht. Alle woningen zijn toegankelijk via de Mr. van Coothstraat. De tuin van de middelste rijwoning is ontsloten via een brandgang.



Inrichtingsschets plangebied



Totale impressie van de toekomstige bebouwing

Rijwoningen

De rijwoningen betreffen woningen met een boerderijachtig volume (1 laag met een kap). Op onderstaande afbeelding is een impressie van de voorziene bebouwing weergegeven. De twee buitenste woningen kunnen parkeren op eigen terrein middels de realisatie van een oprit ten behoeve van twee auto's. Voor de middelste woning worden direct voor de woning twee langspaarkeerplaatsen aangelegd.



Impressie rijwoningen

Twee-onder-één-kapwoningen

De twee twee-onder-één-kapwoningen zullen bestaan uit twee lagen met een kap. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de voorziene bebouwing weergegeven. Zoals eerder vermeldt zullen beide woningen voorzien worden van een aanpandige garage. Middels de realisatie van twee opritten wordt voorzien in parkeren op eigen terrein.



Impressie twee-onder-één-kapwoningen

3.2 Stedenbouwkundig karakteristiek

Het initiatief bestaat uit de sloop van twee twee-onder-één-kapwoningen en de realisatie van drie rijwoningen en twee twee-onder-één-kapwoningen aan het lint. Middels de nieuwe bebouwing zal het perceel een logische indeling krijgen, waarbij wordt aangesloten bij het bestaande lint aan de Meester van Coothstraat. Hiernaast zal middels de bebouwing 1 en 2 lagen met een kap worden aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Tevens wordt een deel van het terrein landschappelijk ingepast. Aan de zuidzijde wordt een kleine boomgaard voorzien welke zal zorgen voor een logische afronding van het perceel.

3.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied is geheel een woonlocatie. Het omringende gebied is een relatief rustig gelegen gebied, waar aan de straat voornamelijk woningen zijn gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijf gelegen, maar deze hindert de bouw van de woningen niet noch wordt het bedrijf gehinderd door de nieuwe woningen omdat reeds woningen tussen het bedrijf en de nieuwe woningen zijn gelegen. De woningen met achtertuinten worden als 'Wonen-Halfvrijstaand' en 'Wonen-Rijen' bestemd. De voortuinen worden opgenomen in de bestemming 'Tuin' en de boomgaard wordt als 'Groen' bestemd.

3.4 Verkeer en parkeren

Alle woningen zullen worden ontsloten via de Mr. van Coothstraat. Ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid wordt binnen het plangebied voorzien in 12 parkeerplaatsen waarvan 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. In paragraaf 5.4 zal verder worden ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3.5 Groen en water

Het plangebied wordt buiten de woningen groen ingericht. Aan zowel de voor- als achterzijde worden de woningen voorzien van een tuin. Daarnaast wordt in het zuidelijk deel van het plangebied een kleine boomgaard voorzien.

Binnen het plangebied is geen sprake van oppervlakte water.

3.6 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.6.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van lucht warmte-koude opslag;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd.

3.6.2 Klimaatbestendig

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 12-12a te Lith' voorziet in het realiseren van 3 nieuwe woningen (thans 2 toegestaan). Er is een uitspraak van de Raad van State geweest waarin is geconcludeerd dat het bouwen van 11 woningen geen duurzame stedelijke ontwikkeling is, (zie uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor valt te concluderen dat het bouwen van vijf woningen geen duurzame stedelijke ontwikkeling is. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor niet noodzakelijk.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaagen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de omgevingsvisie en draagt bij aan een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Met voorliggend initiatief wordt de bestaande woningvoorraad uitgebreid binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Oss. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurnvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van vijf woningen binnen het bestaand stedelijke gebied van Lith.

Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdogaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag. Binnen de kern Lith is sprake van een vraag naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De concrete vraag naar woningen binnen de kern Lith kan hiermee worden ingevuld. Er is daarmee sprake van een duurzame verstedelijking.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De toedeling van functies

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stedelijk gebied' heeft. Dit plan voor de realisatie van 5 woningen ligt in de kern Lith in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in onderstaande paragraaf. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
Het toevoegen van respectievelijk 3 nieuwe woningen (de sloop van 2 woningen en de realisatie van 5 woningen) aan de Mr. van Coothstraat in Lith past binnen het woningbouwprogramma voor het stedelijk gebied Oss-Lith.
- b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast worden de woningen passend gerealiseerd binnen de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande groenstructuren.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van vijf woningen op een perceel waar in de huidige situatie twee twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd zijn. Hiermee wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt aangezien er sprake is van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied.
- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
Onderhavig planvoornemen voorziet met de realisatie van vijf woningen op een perceel waar in de huidige situatie twee twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd zijn, in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.
- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat de percelen aan de Mr. van Coothstraat volledig worden gebruikt ten behoeve van wonen. Tevens voldoen de geprojecteerde woningen aan de duurzaamheidseisen benoemd in paragraaf 3.6.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van respectievelijk 3 extra woningen binnen het stedelijke gebied van Lith. Binnen dit planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door de vervolmaking van het bestaande bebouwingslint aan de Mr. van Coothstraat.

Toepassing lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat er respectievelijk 3 extra woningen worden toegevoegd zorgt dit voor een verandering in de omvang van de bebouwing. Deze omvangsvergroting draagt bij aan de continuïteit van de kern Lith als woon- en verblijfslocatie, doordat leegstand wordt tegengegaan. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt de directe omgeving gevrijwaard van leegstand en deprivatie, wat kan leiden tot verloedering van dit gedeelte van Lith. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woningen tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Lith ten goede komt. Ten slotte zorgt de ingebruikname van de nieuwe woonlocatie op deze locatie voor de instandhouding van het infrastructurele netwerk, wat een positieve invloed heeft op de herkenbaarheid van Lith.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking. De vereiste programmatische verantwoording van 5 woningen is opgenomen in paragraaf 4.4.3. van deze toelichting.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Analyse

Dit bestemmingsplan voorziet in een aanvulling van de bestaande woningvoorraad in Lith. Hiermee sluit het initiatief aan bij de opgave 'het voorzien in woningbouwbehoefte'. Hierdoor past dit initiatief binnen de ambities van de 'Structuurvisie Oss 2020' van de gemeente Oss.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Structuurvisie Oss 2020'.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss,** ook in regionaal opzicht.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen' en taskforce versnelling woningbouw

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, 2020. Er vindt periodiek een strategische afwegingen prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn

de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen van ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woonfunctie versterken en woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de Woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van enige extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plan-capaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw in dit bestemmingsplan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergegeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

¹ Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

Overigens blijkt uit jurisprudentie dat de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de Ladder voor Duurzame verstedelijking voor dit plan is daarmee niet nodig.

Het plan

Voorliggend initiatief betreft de sloop van twee twee-onder-één-kapwoningen aan de Mr. van Coothstraat 12-12a in de kern Lith. Ter vervanging worden vijf nieuwe koopwoningen gerealiseerd. Dit betreft drie rijwoningen in het middeldure segment en specifiek gericht op senioren en twee 2-onder-één-kapwoningen in het duurdere segment.

Regionale kader woningbouw

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkeers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de omvang van de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose. In kwalitatief opzicht wordt een nadruk gelegd bij de betaalbare woningen, zowel koop als huur, wonen voor ouderen en een inzet op nieuwe woonvormen.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.200 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2035 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 7.100 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave met ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. Het voorliggende plan voor de realisering van vijf woningen op een herontwikkelingslocatie in Lith, met drie rijwoningen (middeldure koop) en specifiek gericht op senioren en twee 2-onder-één-kapwoningen (dure koop), is opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss			
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	2.749	3.114	2.650
2025 t/m 2029	2.440	2.805	469
2030 t/m 2034	1.915	2.280	22
Totaal 2020 - 2035	7.104	8.200	3.141
* inventarisatie juli 2021			

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 3.150 woningen (actualisatie juli 2021). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een forse opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden binnen de

kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijke gebied en de landelijke kernen.

De woningbehoefte in de kern Lith

De woningbouwprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein.

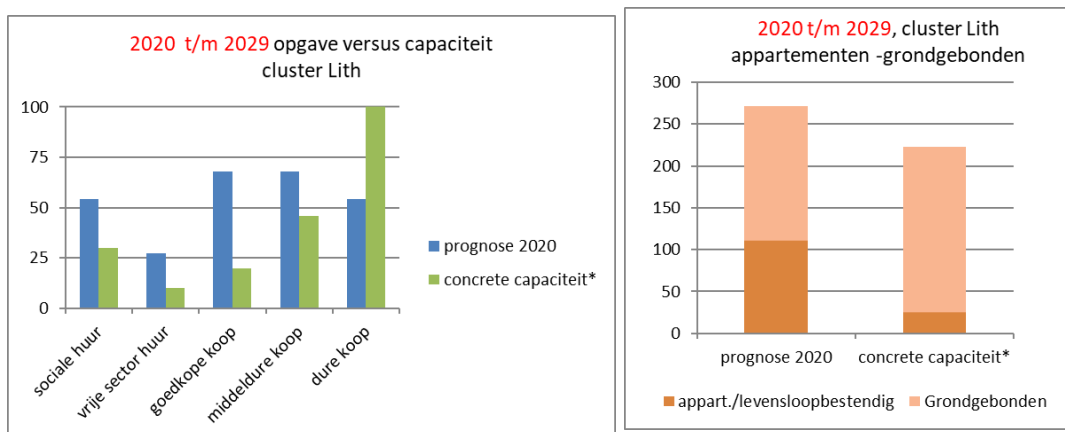
De locatie aan de Mr. van Coothstraat in Lith. Woningbouw op deze locatie is in eerste instantie gericht op de woningbehoefte van de kern Lith en de direct omliggende kernen (het cluster Lith). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het cluster Lith weer, inclusief de 5 woningen van het plangebied. Uit het overzicht blijkt dat deze woningen naar omvang passen in de bandbreedte van de behoefte voor het kerncluster Lith.

bandbreedte toevoeging woningen cluster Lith			
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	156	175	184
2025 t/m 2029	116	135	39
Totaal 2020 t/m 2029	272	310	223
* inventarisatie juli 2021			

De kwalitatieve behoefte

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten². De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunding. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen.

Onderstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het cluster Lith weer versus de concrete plancapaciteit (bron PFM Wonen Oss, 2021).



Zichtbaar is vooral een tekort in de betaalbare categorieën en woningen voor kleinere huishoudens en met name ouderen. In dit plan worden twee bestaande (dure) woningen teruggebouwd. Daarnaast worden 3 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd, met slaap- en badkamer op de begane grond. Daarmee richt dit plan zich zeer specifiek op de toenemende behoefte aan woningen geschikt voor ouderen in een dorps woonmilieu. Hierdoor bevordert het plan ook de doorstroming binnen

² De prijssegmenten 2022 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 229.500; koop middelduur, > € 229.500 < €355.000, koop duur > € 355.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens en de NHG grens en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.

Lith. Tegelijkertijd wordt de kans voor herontwikkeling van verouderde woningen en verdichting benut. Dit maakt dat het plan een waardevolle bijdrage is aan het wonen in Lith.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan de Mr. van Coothstraat 12-12a aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in de kern Lith. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld. Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies. Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 bij de regels. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

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

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

Analyse

Onderhavig zorgt niet voor aan huis gebonden activiteiten met een oppervlakte groter dan 35 m².

Conclusie

Het plan voldoet aan het 'Beleid aan huis gebonden activiteiten'.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Onderhavig plangebied is conform het 'Landschapsbeleid' onderdeel van de 'stad Oss-Berghem'. Hierdoor is dit beleid niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.2 Natuur

5.2.1 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000). Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 *Groen en natuur/biodiversiteit*

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota “Bijzondere bomen in Oss 2018”. In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

5.2.3 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Onderhavig planvoornemen ligt op circa 3,65 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’.

Normaliter moet ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

De nieuwe woningen krijgen geen gasaansluiting en de uitstoot van stikstofoxiden is daardoor sterk beperkt.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar een Aeries-berekening (bijlage 3). Hieruit volgt dat de stikstofdepositie voor onderhavig project 0,00 mol/ha/jaar is en geen belemmering vormt voor dit initiatief.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Het plangebied is reeds bebouwd en wordt gebruikt als woning, met erf en garage. De tuin wordt intensief bijgehouden.

Inventarium heeft een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd (bijlage 4). De planlocatie is mogelijk een geschikt leefgebied voor vleermuizen, huismus en/of gierzwaluw. Een nader onderzoek zal worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m ² / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m ² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied 'Waarde – archeologie historische kern. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt

indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

Toetsing van de plannen

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Archeologie'. In het bestemmingsplan 'Twee kernen – 2018' is de locatie aangeduid als 'Waarde - Archeologie historische kern', waarvoor een vergunningplicht geldt bij een oppervlakte van 50 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Deze dubbelbestemming dient behouden te blijven.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat direct na sloop van de huidige bebouwing een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voor het totale gebied. Ten behoeve van dit (proefsleuven)onderzoek heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie uit Amersfoort een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, voor de ruimtelijke procedure. Het proefsleuvenonderzoek dient conform het goedgekeurde PvE te worden uitgevoerd en vervolgens ook conform dit PvE te worden uitgewerkt. Indien uit dit proefsleuvenonderzoek blijkt dat vervolgonderzoek (in delen van het gebied) nodig is (= opgraving), dan dient ook dit vervolgonderzoek te worden uitgevoerd voordat met de daadwerkelijke voorbereidende werkzaamheden en bouwwerkzaamheden op het terrein mag worden begonnen. Graafwerkzaamheden in het gebied zijn pas toegestaan na een schriftelijke verklaring van vrijgave van het terrein door de gemeente. Het goedgekeurde PvE is in bijlage 5 opgenomen.

Indien onverhoopt tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze terstond bij het bevoegd gezag te worden gemeld. Op basis van bovenstaande kan dus worden gesteld dat met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen archeologische waarden worden geschaad.

Indien onverhoopt tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze terstond bij het bevoegd gezag te worden gemeld.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om het archeologisch traject te borgen is aan het gebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden huidige maaiveld archeologisch onderzoek nodig is

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Toetsing van de plannen

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets

(Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Cultuurhistorie'. Op en in de directe nabijheid van het perceel zijn geen monumentale of cultuurhistorische objecten op basis van het Erfgoedplan of de monumentlijst. Het project heeft geen effect op de bestaande cultuurhistorische waarden.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

De realisatie van woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2021" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Oss wordt aangeduid als sterk stedelijk gebied, waarin de locatie van het deelgebied binnen de gemeente Oss tot het buitengebied behoort.

Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie bestaat uit één onderdeel, namelijk de twee twee-onder-één-kapwoningen. De "ASVV 2021" (CROW) geeft voor dit onderdeel kencijfers voor de verkeersgeneratie.

Oude situatie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Twee-onder-één-kapwoning (koop)	2	7,8	15,6
Totaal			15,6

Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bestaat uit twee onderdelen, namelijk de drie rijwoningen (koop) en de twee twee-onder-één-kapwoningen (koop). Dit initiatief leidt volgens de kencijfers uit de "ASVV 2021" (CROW) tot een verkeersaantrekkende werking van:

Nieuwe situatie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Rijwoning (koop)	3	7,1	21,3
Twee-onder-één-kapwoning (koop)	2	7,8	15,6
Totaal			36,9

Gemiddeld is er in totaal sprake van een verkeersaantrekkende werking van 21,3 motorvoertuigen per etmaal. Het initiatief zorgt daarmee voor een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen en kruispunten.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het bouwplan wordt ontsloten op de Mr. van Coothstraat (N265). De Mr. Van Coothstraat in Lith is in het 'Mobiliteitsplan 2020' van de gemeente Oss gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 50 km/h, type II. Conform het Mobiliteitsplan pas bij dit wegtype een intensiteit van 6.000 tot 15.000 mvt/etmaal. De wegbeheerder is de provincie Noord-Brabant.

Doorstroming

De verkeersintensiteit van de Mr. van Coothstraat ter hoogte van het bouwplan is onbekend. Wel zijn er elders op de N625, buiten de kern Lith, telvakken aanwezig waar door de provincie Noord-Brabant permanente verkeerstellingen worden uitgevoerd. Onderstaande tabel toont het resultaat van verkeerstellingen in 2019 op twee telpunten nabij Lith.

Wegvak	Tussen	Intensiteit 2019 (weekdag)	Intensiteit 2019 (werkdag)
N265 (ten westen van Lith)	Kesselseweg en Maasstraat	2.412 mvt/etmaal	2.601 mvt/etmaal
N265 (ten oosten van Lith)	Molenakkerstraat en Lithoijense Dijk	4.453 mvt/etmaal	4.738 mvt/etmaal

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022)

Het is aannemelijk dat de verkeersintensiteit op de Mr. Van Coothstraat ter hoogte van het bouwplan van ongeveer dezelfde ordegrrootte is. De intensiteit die conform het Mobiliteitsplan 2020 bij het wegtype past, wordt ook na toevoeging van het bouwplan bij lange na niet bereikt. Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit op de Mr. Van Coothstraat is de toename ten behoeve van het plan zeer beperkt (minder van 1%). Daarmee leidt het bouwplan naar verwachting niet tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling op de weg.

Verkeersveiligheid

Er worden 3 nieuwe uitritten gecreëerd op de Mr. Van Coothstraat, deze maken de opritten en garages van de nieuwe woningen toegankelijk. Daarnaast worden er 4 langspaarkeerplaatsen toegevoegd aan de Mr. van Coothstraat. Het bestaande woonperceel is toegankelijk via één uitrit, per saldo worden er daarom 2 nieuwe uitritten toegevoegd. Er zijn op eigen terrein geen mogelijkheden om de ontsluiting van het bouwplan zo vorm te geven dat er minder uitritten nodig zijn.

De huidige Mr. Van Coothstraat is gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 50 km/h, maar het functioneren en de inrichting van de weg wijkt hier van af. Zo zijn er meerdere erftoegangen en langspaarkeerplaatsen aanwezig en is de huidige verkeersintensiteit een stuk lager dan de intensiteit die bij deze categorie past. Daarnaast heeft de weg geen vrijliggende fietsvoorziening, maar beschikt de weg over smalle fietssuggestiestroken. Daarmee sluit het functioneren en de inrichting van de weg in de huidige situatie niet volledig aan bij de basiskennmerken behorende bij de wegcategorie conform het principe Duurzaam Veilig. In bredere context dan het bouwplan dient de categorisering, bijbehorende maximum snelheid en inrichting van de Mr. van Coothstraat te worden heroverwogen.

Conform het principe Duurzaam Veilig moeten uitritten en langspaarkeerplaatsen op gebiedsontsluitingswegen met oog op doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid worden voorkomen. Dit is tevens het provinciaal beleid. De aanleg van nieuwe inritten en langspaarkeerplaatsen past niet bij de huidige wegcatégorisering (GOW-50).

Kijkend naar het functioneren van de weg, de inrichting van de weg en daarmee het verwachtingspatroon van de weggebruiker, dan past het bouwplan hier wel in. Er zijn reeds langspaarkeerplaatsen aanwezig en er vindt reeds uitwisseling plaats via verschillende uitritten.

5.4.2 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de gemeentelijke nota "Parkeernormen 2017, gemeente Oss" en bevat de hoofdlijnen van het beleid. Dit document wordt gebruikt bij het opstellen van de parkeerbalans. Uitgangspunt is de parkeernorm in de kolom 'Kernen'.

Oude situatie	Aantal	Parkeerplaatsen per woning	Totaal
Twee-onder-één-kapwoning (koop)	2	2,2	4,4
Totaal			4,4

Nieuwe situatie	Aantal	Parkeerplaatsen per woning	Totaal
Rijwoning (koop)	3	2	6
Twee-onder-één-kapwoning (koop)	2	2,2	4,4
Totaal			10,4

Onderhavig initiatief moet voorzien in 11 parkeerplaatsen. Onderhavig plan voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 langspaarkeerplaatsen, zie inrichtingsschets. Hiermee wordt voldaan aan het

vigerende parkeerbeleid. Er zal voor de realisatie van de parkeerplaatsen contact worden gezocht met de Provincie Noord-Brabant voor het inwinnen van advies. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het aanleggen van de parkeerplaatsen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2023-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeente watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - Hergebruik
 - Infiltratie/bergen
 - Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 - De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;

- De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
- Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.

In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '

5.5.2 Watertoets

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

Hemelwater

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Waterhuishouding'. Hieruit volgt dat met de realisatie van de nieuwe woningen, het verhard oppervlak met ca. 130 m² toeneemt.

De eenvoudige rekenregel uit de Algemene regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de keuren van de drie Brabantse waterschappen, is alleen van toepassing indien een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en maximaal 10.000 m² aanwezig is. Nu dit niet het geval is, wordt door de gemeente Oss de eis gehanteerd om minimaal 10 mm van het aangesloten verhard (dak) oppervlak te bergen op eigen terrein (ongeacht het type verharding).

De benodigde compensatie voor de toename komt hierdoor op (805 x 0,01) 8,05 m³ (zie onderstaande tabel (tabel 3 haalbaarheidsonderzoek) voor herkomst 805 m²). Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal een definitieve systeemkeuze en berekening overlegd dienen te worden. De toename bedraagt minder als 500 m², waardoor geen overleg met het waterschap nodig is.

Tabel 3 : overzicht

Omschrijving	Bestaand	Toekomstig
Bebouwing	460 m ²	475 m ²
Verharding (globaal)	215 m ²	330 m ²
Onverhard	873 m ²	743 m ²
<i>Totaal</i>	<i>1.548 m²</i>	<i>1.548 m²</i>

Vanuit de stresstest komt het perceel ook als zeer kwetsbaar naar voren. Op het perceel is een pompput t.b.v. gemengde afvoer aanwezig. Deze is hier een jaar of 10 geleden door en op kosten van de gemeente geplaatst naar aanleiding van afvoerproblemen en blank staan van de woning. Om deze problemen te voorkomen, heeft de initiatiefnemer besloten om perceel op te hogen. Het bouwpeil komt daarmee op ten minste 15 cm boven de kruin van de weg te liggen. Het terrein is ingemeten en in afbeelding 6 zijn de gemeten waarden gevisualiseerd en is het bouwpeil aangegeven.

Ophoging zal geschieden middels zand, met een k-waarde van ten minst 1m/dag. Door de ophoging van het terrein wordt het hoogteverschil met de omliggende percelen opgeheven. De pompput en keerwanden zullen in overleg met gemeente en omwonenden worden verwijderd.

Waterberging dient aan de oppervlakte vorm gegeven te worden. Voorgesteld wordt om de groenstrook aan de zuidwestzijde van het plangebied (zie fig. 7) verdiept aan te leggen, waardoor een wadi van ca. 100 m² ontstaat met een diepte van 20 cm. Hierdoor kan het regenwater ruimschoots aan de oppervlakte opgevangen worden en langzaam infiltreren. De brandgang wordt middels een drainageriolering naar een put geleid, welke een overstort heeft op de te vormen wadi.

Doordat deze wadi een veel grotere inhoud heeft, dan de eerder berekende 8,05 m³ is voldoende capaciteit beschikbaar op de langere termijn.

Afvalwater

In de openbare weg ten westen van het plangebied ligt het gemeentelijk rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Met de ontwikkeling dient de aanwezige pompput te vervallen, door ophoging van het perceel, zodat de riolering van de nieuwe woningen rechtstreeks op het vrijvervalriool kunnen worden aangesloten.

5.6 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit volgt dat in de omgeving een dienstverlener en een touringcarbedrijf aanwezig zijn, waarvoor de richtwaarden uit onderstaande tabel van toepassing zijn.

nr	bestemming	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	grootste afstand	werkelijke afstand*
1	Persoonlijke dienstverlening n.e.g., SBI 9609	0	0	10	0	10	12,5 m
2	Touringcarbedrijf, SBI 493	10	0	100	0	100	30 m

Uit de tabel blijkt dat voor de locatie niet wordt voldaan wordt aan de richtafstanden, voor het aspect geluid t.o. het touringcarbedrijf, in een rustige woonwijk. Hier wordt in §2.3 van de haalbaarheidstoets nader op ingegaan. Uit de berekeningen van het geluidsonderzoek (bijlage 6) blijkt dat zowel wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als het maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ ruim voldaan wordt aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Daarmee is er ter plaatse van de nieuwbouwwoningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het touringcarbedrijf door de nieuwbouwwoningen niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Ter hoogte van de nieuwbouwwoningen wordt ruim voldaan aan de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden

het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwings), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Bodem'. Hieruit volgt dat ondanks dat de voorgenomen ontwikkeling een bodemroerende activiteit omvat, een bodemonderzoek vooralsnog niet nodig wordt geacht. Voor het initiatief is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd (bijlage 7). Hieruit blijkt dat er geen bodemrelevante calamiteiten hebben plaatsgevonden. Er is in het verleden geen bodemonderzoek op de onderzoekslocatie uitgevoerd.

Formeel dient het erf van een voormalige boerderij, omdat er in het verleden bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, als een verdachte locatie te worden beschouwd. Op de schuur heeft in het verleden asbestgolfplaten gelegen. De asbesthoudende golfplaten zijn begin jaren 2000 vervangen door ijzeren golfplaten. Het maaiveld op en rondom de druppelzone is verhardt met tegels.

Geconcludeerd kan worden dat onderzoekslocatie, mede gezien dat de mestput nog aanwezig is en er in het verleden bodembelastende activiteiten hebben plaatsgevonden, als een 'potentieel verdachte locatie' beschouwd dient te worden.

In het kader van de omgevingsaanvraag, activiteit bouwen en/of slopen, zal na de sloopwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd worden. Ter plaatse van de schuur is voor de drupzone ook een verkennend asbestbodemonderzoek NEN5707 nodig.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is

daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld (versie 6.4, maart 2011). Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft. Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Externe veiligheid'. Hieruit volgt dat:

- Inrichtingen
De planlocatie is niet gelegen binnen risicocontouren van risicobronnen.
- Transportroutes
Ten noorden van het plangebied (ca. 650 m) is een waterweg gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Maascorridor

De Maascorridor maakt onderdeel uit van het landelijke waterwegennet. De Maascorridor ligt op circa 650 m in noordelijke richting. Aangezien over deze route onder meer GT3-transporten plaatsvinden, bedraagt de breedte van het invloedsgebied 1.070 m. Het totale plangebied is daarmee binnen het invloedsgebied gelegen.

Voor deze vaarroute is bevaarbaarheidsklasse 5 van toepassing. Volgens de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) geldt langs een vaarroute met bevaarbaarheidsklasse 5 dat het groepsrisico niet hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het water worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Volgens de Beleidsvisie externe veiligheid Oss dient kan hiervoor bij de standaardverantwoording worden aangehaakt.

- Buisleidingen
Er zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen met een risicocontour aanwezig, die van invloed is op het plangebied.

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Het groepsrisico ter plaatse neemt door het plan slechts marginaal toe;
- Binnen het plangebied zijn alleen zelfredzame personen aanwezig.

Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

- *Lid 1.* Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect ‘Geurhinder veehouderijen. In de geurverordening heeft de gemeente Oss, is voor de bebouwde kom van Lith een norm van 2 ouE/m³ opgenomen. De nieuwe woningen brengen hier geen wijziging in en is aannemelijk dat de aanwezige veehouderijen niet onevenredig worden beperkt door dit project.

Op basis van de uitsnede achtergrondbelasting van juni 2021 blijkt dat de ontwikkeling niet belemmerd wordt door agrarische geur. Op basis van de uitsnede worden gesteld dat er geen agrarische bedrijven op korte afstand liggen en er dus ook geen verwachting is dat de geurnorm (voorgroundbelasting) zal worden overschreden. Het is aannemelijk dat ter plaatse een goed woon en leefklimaat heerst.

5.7.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt niet verwezen naar het aspect 'Geur industrieel'. Desalniettemin kan op basis van paragraaf 2.2 uit de haalbaarheidstoets worden gesteld dat het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden van het aspect geur, zie onderstaande tabel.

nr	bestemming	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	grootste afstand	werkelijke afstand*
1	Persoonlijke dienstverlening n.e.g., SBI 9609	0	0	10	0	10	12,5 m
2	Touringcarbedrijf, SBI 493	10	0	100	0	100	30 m

De richtafstand voor het aspect geur bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt 30 meter. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geur industrieel voor het plan.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van

doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.02A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Luchtkwaliteit'. Hieruit volgt dat met de drie nieuwe woningen zullen de verkeersbewegingen per dag beperkt toenemen. Het initiatief heeft hierdoor een NIBM-bijdrage, zoals in de onderstaand tabel te zien is. Uitgaande van 5 woningen en een verkeersaantrekkende werking van 6 bewegingen per woning/kavel, resulteert dit in totaal 30 voertuigbewegingen.

De vijf woningen hebben een beperkte verkeersaantrekkende werking tot gevolg, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse wordt beïnvloedt. Deze invloed is verwaarloosbaar

5.7.7 Straling

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

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Hoogspanningslijnen'. Hieruit volgt dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen hoogspanningslijnen bevinden. Gezien de afstand van de hoogspanningsleidingen tot het plangebied (ca. 0,9 km), heeft dit geen invloed op de ontwikkeling en leidt dit niet tot een belemmering.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

Wegverkeer

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Wet geluidhinder'. Hieruit volgt dat de westelijk gelegen Mr. van Coothstraat binnen een 50-km zone ligt en is een verbindingsweg, waar doorgaand verkeer overheen rijdt.

Voor het project is een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de optredende geluidbelasting (bijlage 8). Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwbouwwoningen ten gevolge van verkeer op de Mr. van Coothstraat overschreden wordt op bijna alle gevels van blok 1 en blok 2. Alleen op de achtergevels wordt hieraan voldaan.

De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De gemeente moet gevraagd worden om een procedure te starten voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Bij de vastgestelde geluidbelasting (excl. aftrek) van ten hoogste 66 dB wordt bij een minimale geluidwering van 33 dB voldaan aan de ten hoogste toegestaan binnenniveau van 33 dB. Dit is technisch uitvoerbaar.

Vliegverkeer

De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer een vliegveld en behoeft niet nader onderzocht te worden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van het aspect geluid van het zuidelijk gelegen touringcarbedrijf. In paragraaf 5.7.1 is dit aspect nader toegelicht.

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

- a) het informeren van de aanvragers over het risico
- b) terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c) na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2. In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Volksgezondheid'.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan vindt hierna plaats.

Veehouderijen

Stap 1 Endotoxine

Uit VGO onderzoek is gebleken dat zich rond veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico's voordoen. De Gezondheidsraad adviseert een norm van 30 EU/m³ voor endotoxine om omwonenden tegen te hoge concentraties te beschermen. Bij pluimveebedrijven en varkenshouderijen kan relevante emissie plaatsvinden. Op basis van de uitstoot van fijn stof kan worden geschat op welke afstand van een bedrijf deze norm wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich veehouderijen die mogelijk relevant zijn. Uit vergelijking van de werkelijke afstanden met de afstanden advieswaarde volgt dat er geen overschrijding van de adviesnorm van 30 EU/m³ optreedt ter plaatse van het plangebied.

Stap 2 Emissies

Er is geen sprake van een ontwikkeling bij een veehouderij. Stap 2 is niet van toepassing.

Stap 3a Geur (wettelijk kader)

De maximale achtergrondbelasting op de toekomstige woningen binnen het plangebied bedraagt <5 ouE /m³.

Stap 3b Geur (gezondheidskundig)

De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is in het gebied hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015). Uit paragraaf 5.7.4. kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de gezondheidskundige normen.

Stap 4 Gecombineerde bedrijven

Direct rondom het plangebied liggen geen (actieve) gecombineerde bedrijven. Stap 4 is niet van toepassing.

Stap 5a Geitenhouderijen

Uit het aanvullende VGO rapport blijkt dat gemiddeld over de onderzoeksjaren 2009 - 2013 een 29% verhoogde kans op longontsteking bestaat voor mensen die rondom een geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km. Het provinciaal verbod op het uitbreiden van het bestaand oppervlakte dierenverblijf (staloppervlak) voor geiten dient te voorkomen dat (nieuwe of grotere) knelpunten ontstaan vanwege de volksgezondheid rond geitenhouderijen, die later met veel inspanning en kosten moeten worden weggenomen.

Beoordeling geitenhouderijen

Het VGO-onderzoek is uitgevoerd voor geitenhouderijen met meer dan 50 geiten op het bedrijf. Binnen de 2 kilometer van de planlocatie is één geitenhouderij aanwezig, met een vergunning voor 2.400 (opfok)geiten. Deze ligt op ca. 1 km ten oosten van de planlocatie. De gemeente Oss heeft op 5 maart 2020 het 'Parapluplan Geitenhouderijen – 2019' vastgesteld, waarin de uitbreiding van de geitenhouderij is verboden.

5b. Pluimveebedrijven

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen pluimveebedrijven gevestigd. Stap 5b is niet van toepassing.

5c. Overige veehouderijen:

De locatie ligt binnen de bebouwde kom. In de nabijheid zijn geen andere veehouderijen gelegen.

6. Mestverwerking

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit bij de omliggende (agrarische) bedrijven, die van invloed zijn op de ontwikkeling.

7. Lokale beleving

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De toekomstige bewoners zullen actief geïnformeerd moeten worden, zodat ze een bewuste keuze kunnen maken. Uit het stappenplan volgt (stap 5a) dat een advies van de GGD nodig is. De gemeente Oss dient hierin een afweging te maken.

De gemeente Oss heeft op 5 maart 2020 het 'Parapluplan Geitenhouderijen – 2019' vastgesteld, waarin de uitbreiding van de geitenhouderij is verboden. Er is dus geen aanleiding om niet uit te gaan van een aanvaardbaar gezondheidsrisico. De ontwikkeling is namelijk gericht op zelfredzame groepen en niet actief op kwetsbare groepen.

5.7.10 Spuitzones

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Spuitzone'. Hieruit volgt dat in de directe nabijheid van de op te richten woningen geen sprake is van bometeelt of hiermee te vergelijken activiteiten. Er is voor het plan geen sprake van een aanwezige spuitzone.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is

om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een meldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een meldnotitie op te stellen.

Verantwoording

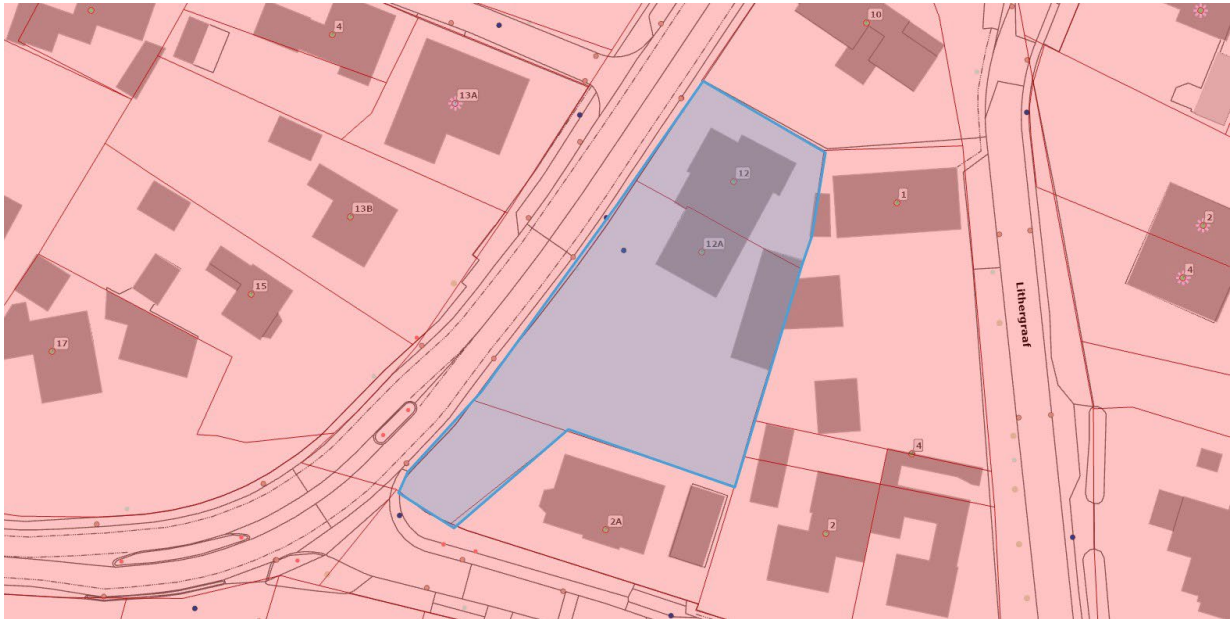
Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Mr. van Coothstraat 12, Lith' (28 juni 2022, 21.432-WR.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

In de rapportage wordt verwezen naar het aspect 'Mer beoordeling'. Hieruit volgt dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject een activiteit is als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De realisatie van drie woningen is een stedelijke ontwikkeling, maar niet in de zin van het Besluit m.e.r. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1). Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is

5.9 Niet-gesprongen explosieven

Het plangebied (blauw) is verdacht van artillerie, mortieren en/of raketten (rood op het kaartje) vanwege de ligging in het voormalig front richting Kerkdriel. Dit is weergegeven op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII en het daaraan gekoppelde vooronderzoek uit 2016. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig. Voor dit plan wordt er gegraven voor de bouw van 5 woningen.



De ervaring leert dat in de directe omgeving geen munitie wordt gevonden bij andere graafwerkzaamheden. Vooronderzoek is aan te raden om voor dit specifieke plangebied vast te stellen of er oorlogshandelingen plaats hebben gevonden.

Wanneer er grondwerkzaamheden plaats vinden kunt u onderzoek laten uitvoeren door een hiervoor gecertificeerd opsporingsbedrijf³. Bij vooronderzoek en/of risicoanalyse moet een opsporingsbedrijf werken volgens het certificatieschema vooronderzoek en risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten (CS-VROO) en bij detectie en gravend onderzoek volgens het certificatieschema opsporen ontplofbare oorlogsresten (CS-OOO). Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever van grond- en bouwwerkzaamheden dat werknemers de werkzaamheden veilig uit kunnen voeren. Indien er een verwachting is voor ontplofbare oorlogsresten en deze kunnen een gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van werknemers dienen de risico's te worden onderzocht en eventueel weggenomen.

Het advies om altijd binnen een verdacht gebied het protocol toevalsvondsten onder de aandacht te brengen van mensen die grond- en bouwwerkzaamheden verrichten. Bij het vinden van een artikel wat er uit ziet als een explosief of munitie, stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven en Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.

Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit (zowel grond als grondwater) in het plangebied geen (financiële) risico's oplevert en vooralsnog geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

³ Zie hiervoor de websites van de vereniging voor explosievenopsporing (VEO) en van stichting VOMES.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Mr. van Coothstraat 12 – 12a te Lith is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen

Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of, structurele groengebieden opgenomen.

Artikel 4: Tuin

Deze bestemming regelt de onbebouwde gronden behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5: Wonen - Halfvrijstaand

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

Artikel 6: Wonen - Rijen

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

Artikel 7: Waarde – Archeologie historische kern

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel gaat in op de voorwaardelijke verplichting die de archeologische dubbelbestemming juridisch borgt.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft een algemene wijzigingsregeling van de bouwregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

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

Artikel 15: Slotregel

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

Bijlagen:

- *Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten*
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels rechtstreeks toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.
- *Milieuzoneringslijst*
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels via afwijking toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden

overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de directe omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. In bijlage 9 van de toelichting is het verslag van de omgevingsdialoog bijgevoegd. Hierin is de werkwijze nader toegelicht.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn op 15 februari 2022 provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegestuurd naar de Dorpsraad Lith. Het plan is niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid, omdat het Rijk in 2012 heeft aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om en daarom is het niet voorgelegd aan het Rijk.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 15 februari 2022 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hierop gereageerd dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan als afgerond worden beschouwd.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 3 maart 2022 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Er is geconstateerd dat er geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing zijn. Wel is er een opmerking op de waterparagraaf van het plan. Er wordt namelijk niet verwezen naar het 'Waterbeheerplan 2022 – 2027'.

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap Aa en Maas over het verwijzen naar het 'Waterbeheerplan 2022-2027'.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 23 februari 2022 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Brabant-Noord adviseert om in het plan te verwijzen naar de standaard verantwoordingstekst in bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente. Daarnaast hebben zij een tekstuele opmerking. Verder geven zij aan dat er geen aanleiding is voor aanvullend advies of tot het maken van op-, of aanmerkingen.

De opmerkingen van de Veiligheidsregio Brabant-Noord zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

9.2.4 Dorpsraad Lith

Dorpsraad Lith is op 7 april 2022 via de wijkcoördinator geïnformeerd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om de realisatie van 5 woningen.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.