

WIJZIGINGSPLAN

Wijziging 1 - Bestemmingsplan Centrum Lith - 2014

Toelichting



Wijzigingsplan Wijziging 1 Lith Centrum – 2014 Ontwerp

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader.....	11
2.1	Archeologie.....	11
2.2	Besluit ruimtelijke ordening en "Ladder duurzame verstedelijking"	12
2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
2.4	Gemeentelijk beleid.....	14
Hoofdstuk 3	Bestaande en toekomstige situatie.....	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Toekomstige situatie.....	18
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden en beperkingen.....	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Geluid	21
4.3	Water.....	22
4.4	Flora Fauna.....	23
4.5	Archeologie.....	24
4.6	Verantwoording Wonen	26
4.7	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	29
4.8	Stikstof	30
4.9	Externe veiligheid	30
Hoofdstuk 5	Toelichting op het wijzigingsplan	33
5.1	Algemeen.....	33
5.2	Regels.....	33
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1	Overleg.....	37
7.2	Zienswijzeprocedure	37

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- [Indicatieve worst-case berekening stikstofbijdragen 15 appartementen De Hoeve te Lith d.d. 4 december 2019 \(kenmerk: Rubagd1AQdFT\) met bijlagen](#)
- [Advies Externe veiligheid Pastoor van Hapertstraat" d.d. 19 maart 2020](#)

TOELICHTING

Wijzigingsplan

Wijziging 1 Lith Centrum – 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan gaat over een locatie aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith. Door de verplaatsing van het gemeenschapshuis De Hoeve naar de Multi Functionele Accommodatie (MFA) in het voormalige gemeentehuis, ontstaat op deze locatie ruimte voor woningbouw. De ontwikkelaar wil in samenwerking met de gemeente hier 15 appartementen realiseren. Dit wijzigingsplan maakt dit mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de zuid-oostzijde begrensd door de achterzijde van de voormalige bibliotheek en bedrijfspanden met bovenwoningen aan het Marktpllein. Aan de zuid-westzijde grenst het gebied aan de Pastoor van Hapertstraat. Aan de noord-westzijde scheidt het Schuurkerkpad een woning met tuin aan de Pastoor van Hapertstraat van de projectlocatie. Aan de noord-oostzijde grenst het gebied aan een woning met tuin aan het Marktpllein. Het perceel is hieronder weergegeven.



Het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan “Lith Centrum – 2014”. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 30 oktober 2014 vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan “Lith Centrum – 2014”

In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze geeft de mogelijkheid de bestemming “Maatschappelijk” te wijzigen ten behoeve van de bouw van woonhuizen en/of woongebouwen met bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen én ten behoeve van de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ voor de aanleg van een pad en het realiseren van parkeerplaatsen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische kern’ blijft gehandhaafd;
- b) burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak toe te voegen;
- c) gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d) in een zone van 25 meter parallel aan en gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Pastoor van Hapertstraat, mag de maximale hoogte van gebouwen maximaal 11 meter bedragen;

- e) in een zone van 25 tot 35 meter parallel aan en gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Pastoor Van Hapertstraat, mag de maximale hoogte van gebouwen maximaal 7 meter bedragen;
- f) in een zone van 35 tot 40 meter parallel aan en gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Pastoor van Hapertstraat, mag de maximale hoogte van gebouwen maximaal 3,5 meter bedragen;
- g) er dient een onbebouwde zone van 7 meter te resteren tussen de bebouwing en het ten noordwesten van de bouwlocatie gelegen pad;
- h) er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren;
- i) de wijziging mag niet in strijd zijn met het toekomstperspectief "Centrum Lith, toekomstperspectief" zoals dat is vastgesteld op het tijdstip van van kracht worden van het bestemmingsplan;
- j) burgemeester en wethouders zijn bevoegd aparte bestemmingen aan de regels toe te voegen om de in dit artikel genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Op basis van deze voorwaarden is het plan verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 gaan wij hier verder op in.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De wijzigingsbevoegdheid staat in het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014'. In dit plan staat het beleid dat ook voor dit wijzigingsplan geldt. Daarom verwijzen wij naar dit plan. Daar waar sprake is van beleidswijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan, zijn in dit wijzigingsplan deze beleidskaders opnieuw beschreven. Dit wijzigingsplan is getoetst aan de nu geldende beleidskaders.

2.1 Archeologie

Wetgeving en beleid

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze laatste onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. 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
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i>	<i>0 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	
<i>Beschermde stadsgezichten</i>	<i>35 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	<i>50 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	<i>100 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

Uit de archeologische kaarten van de gemeente blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt, namelijk de historische kern van Lith. De historische kern is een terrein van hoge archeologische waarde. Binnen historische kernen worden de wortels van de huidige dorpen verwacht. Binnen de contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse bewoning (met bijbehorende grafvelden) worden aangetroffen. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het plangebied een archeologische onderzoeksplicht indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

2.2 Besluit ruimtelijke ordening en “Ladder duurzame verstedelijking”

Per 1 oktober 2012 is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). Gemeenten moeten plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Per 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd, en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

“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 ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch bindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Het wijzigingsplan “Wijziging 1 Lith Centrum – 2014” maakt de realisering van 15 woonappartementen mogelijk, als transformatie van het voormalige gemeenschapshuis van Lith. In het bestemmingsplan “Lith Centrum-2014” is voor deze locatie al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Toen is in de ladderonderbouwing ook al rekening gehouden met de mogelijke herontwikkeling naar 12 woningen op deze locatie. Toch is het nu voorliggende plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus nu opnieuw verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van de kern Lith. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig. In paragraaf 4.6 gaan we hier verder op in.

2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in oktober 2019 vastgesteld.

Voor het onderhavige plan zijn regels uit de paragraaf *Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - stedelijk concentratiegebied
 - kernen in landelijk gebied

2. Verstedelijking afweegbaar

Hierbij is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling: uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt nader gekaderd in *artikel 3.42*:

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;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 : Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Ook is bij stedelijke ontwikkelingen de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. *Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, artikel 5.16* gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionale overleg. Van belang daarbij zijn de prognoses en analyses die periodiek door de provincie worden opgesteld. *Artikel 5.18 Prognoses* zegt daarover:

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 van verstedelijking.

Het onderhavige plan voor 15 woningen ligt in het centrum van de landelijke kern Lith, in de Interim omgevingsverordening aangeduid als "kernen in het landelijke gebied".

De uit artikel 3.42 en artikel 5.14 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.6.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 huidige 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.

2.4.2 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en 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, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss 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 keuzes 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.

De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit 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. 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.

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 plancapaciteit. 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.

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

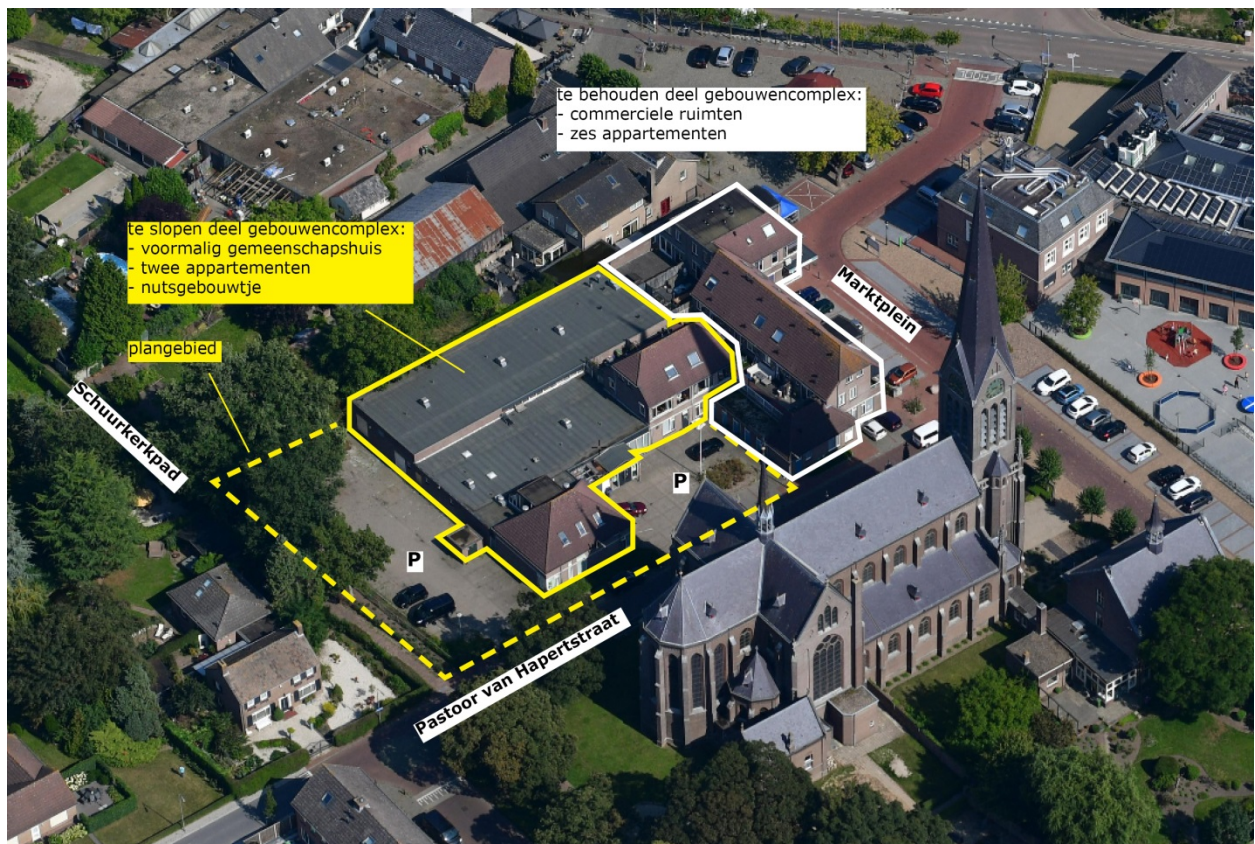
Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een perceel waarop het gebouw van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve staat met daarboven twee appartementen. De maatschappelijke functies die voorheen gebruik maakten van De Hoeve zijn inmiddels verhuisd naar de nieuwe MFA, die is gevestigd in het voormalige gemeentehuis. De bewoners van de twee appartementen krijgen een andere woning toegewezen. De bestaande bebouwing kan vervolgens gesloopt worden waardoor er op de locatie van De Hoeve ruimte vrij komt voor woningbouw.

Voor de hoofdingang van De Hoeve ligt een parkeerterreintje en ook ten noordwesten van het gebouw, grenzend aan het Schuurkerkpad, ligt nog een parkeerterrein. In de noordoosthoek van het perceel staat een aantal grote bomen. Deze zullen voor het merendeel behouden blijven. Ook staat op het parkeerterrein nog een klein nutsgebouw dat ten behoeve van de geplande ontwikkeling zal worden verwijderd. Het gedeelte van het bebouwingscomplex aan het Marktplaatsplein blijft behouden. De begane grond bestaat uit commerciële ruimten (o.a. de ruimte van de voormalige bibliotheek die naar de MFA is verhuisd). En op de verdieping zijn zes appartementen aanwezig.

Een en ander is weergegeven op navolgende afbeelding.



Bestaande situatie

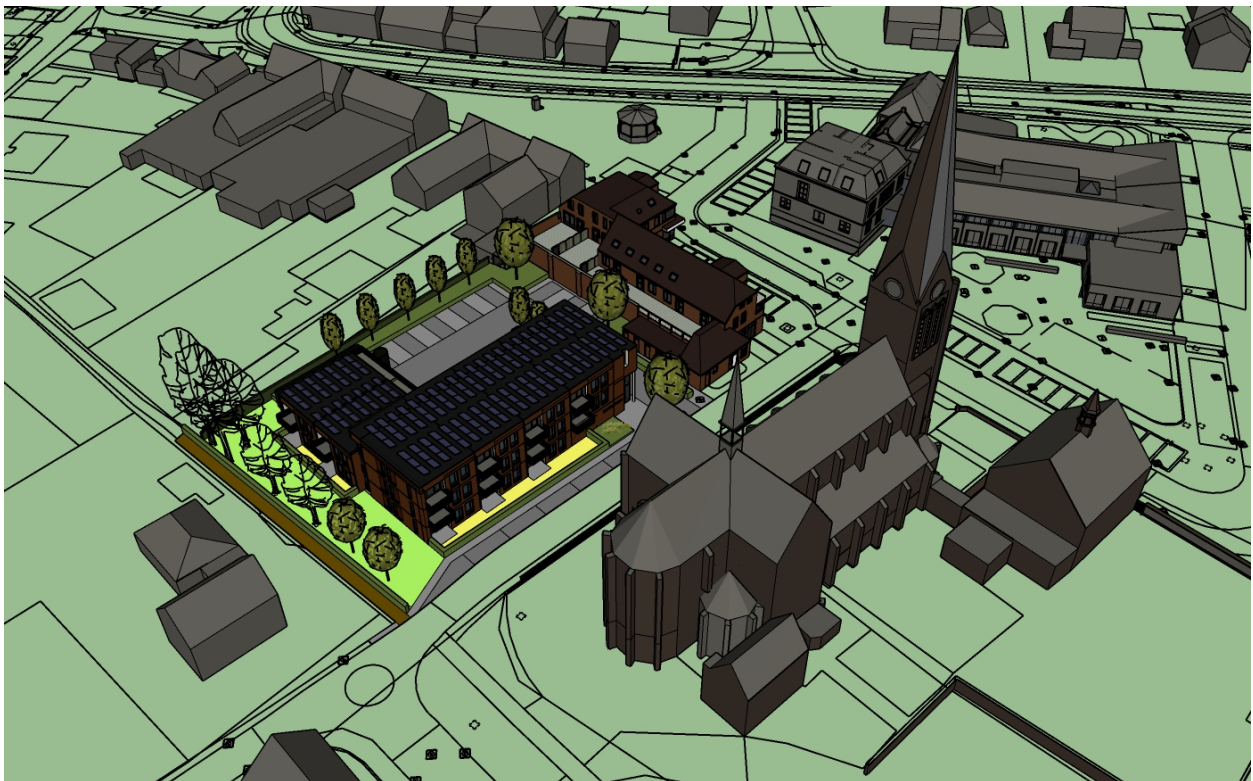
3.2 Toekomstige situatie

Het plan is om op het betreffende perceel aan de Pastoor van Hapertstraat een appartementencomplex te realiseren. Het gaat om een L-vormig gebouw dat bestaat uit twee gebouwdelen; een groter deel van drie bouwlagen (11 appartementen) parallel aan de Pastoor van Hapertstraat en een kleiner deel van twee bouwlagen (4 appartementen) parallel aan het Schuurkerkpad. De leefruimten van de appartementen zijn naar de buitenzijde, op de openbare ruimte, gericht. De appartementen op de begane grond hebben een terras met een kleine tuin. De appartementen op de verdiepingen beschikken over een balkon.

Het gebouw omsluit een binnenterrein. De hoofdentree van het complex ligt op de kop van het gebouw, bij de inrit naar het binnenterrein. Via een galerij aan de binnenzijde van het complex worden de individuele appartementen ontsloten.

Het binnenterrein is ingericht als openbaar parkeerterrein. De randen van het terrein worden groen ingericht met hagen, heesters en bomen. Langs de Pastoor van Hapertstraat wordt een strook langsparkeren aangelegd met een voetpad erachter. De voortuinen van de appartementen omzoomd door een haag vormen hier een groene 'plint' van het gebouw.

Aan de zijde van het Schuurkerkpad is een wat bredere groenzone gepland als groene overgang naar het pad en de aangrenzende woonbuurt. In deze zone staat ook een aantal grote bomen die voor het merendeel behouden blijven.



Beoogde situatie

Parkeren

Binnen het bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014" is een parkeerbalans opgesteld voor het centrum van Lith. Daarbij is het gebied verdeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in deelgebied 3. In dit deelgebied staat ook het te behouden deel van het gebouwencomplex met commerciële ruimten en zes appartementen.

De parkeervraag binnen dit deelgebied wordt als volgt berekend:

	<u>parkeernorm</u>	<u>openbaar benodigd:</u>
494 m ² commerciële ruimten 4,94 x 2,8pp x 70% = 10 pp	2,8 pp / 100 m ²	70%
6 bestaande appartementen 6 x 1,8 pp x 60% = 6,5 pp	1,8 pp / app	60%
15 nieuwe appartementen 15 x 1,8pp x 60% = 16,2 pp	1,8 pp / app	60%

In TOTAAL zijn er 33 parkeerplaatsen (10 + 6,5 + 16,2 = 32,7) benodigd binnen deelgebied 3.

Binnen het deelgebied zijn aan de zijde van het Marktpllein inmiddels 8 parkeervakken gerealiseerd. Op de kop van het te behouden deel van het bestaande complex liggen nog 2 parkeervakken aan de Pastoor van Haperstraat.

Binnen dit plan worden daar nog 5 à 6 parkeerplaatsen in een strook langs de rijbaan aan toegevoegd. Daarnaast worden op het binnenterrein nog 21 parkeerplaatsen aangelegd.

In TOTAAL zijn er na realisatie 36 à 37 parkeerplaatsen binnen deelgebied 3.

Bij de realisatie van het plan wordt in ruime mate aan de gestelde parkeernorm voldaan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014" gaat al in op de milieuaspecten. We verwijzen graag naar hoofdstuk 5, paragraaf 5.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan wordt nog nader ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Geluid
- Water
- Flora en Fauna
- Archeologie
- Verantwoording wonen
- Milieueffectrapportage (M.e.r.)
- Stikstof
- Externe veiligheid

De onderwerpen bodem, geur, luchtkwaliteit, en defensie zijn afdoende onderzocht en verantwoord in het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Industrielawaai

Bij een wijzigingsplan moet de milieubelasting (waaronder geluid) worden getoetst ter plaatse van de bestaande óf op grond van het wijzigingsplan toegestane woningen of andere gevoelige functies.

Hiervoor wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" gebruikt. Deze publicatie bevat richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en bepaalde omgevingstypen.

De richtafstanden in deze publicatie geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting.

Aan de richtafstand voor het aspect geluid wordt voor de bedrijven en/of instellingen die zich volgens het bestemmingsplan mogen vestigen in de Multi Functionele Accommodatie en in de overige panden met een horeca- danwel gemengde bestemming aan het Marktpllein in Lith, voldaan.

Overigens zou deze richtafstand in dit geval, nu hier sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied', ook nog eens met één afstandsstap mogen worden verlaagd.

Bovendien is in 2017 voor de Multi Functionele Accommodatie/basisschool een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin is getoetst aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin is getoetst aan de appartementen aan het Marktpllein. Hieruit bleek dat kan worden voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Nu het plangebied achter deze appartementen ligt, mag er vanuit worden gegaan dat ook op de gevel van de nieuwe woningen kan worden voldaan aan de geluidsnormen.

Aan het Marktpllein 5, 11 en 13 liggen inrichtingen die geen grote geluidsbronnen hebben. Bovendien liggen er in de buurt van deze inrichtingen, bestaande woningen op een kortere afstand tot deze inrichtingen dan de nieuw geplande woningen in het plangebied. Er vanuit gaande dat voor de bestaande omliggende woningen van deze inrichtingen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit wordt

voldaan, kan er ook worden voldaan aan de geluidsnormen op de gevel van de woningen in het plangebied. Dit zelfde geldt voor de - aan de ontwikkellocatie grenzende - inrichtingen met bovenliggende appartementen aan het Marktpllein.

Marktpllein 10 staat nog steeds leeg. Maar zoals hiervoor al beschreven, wordt ook voor dit pand voldaan aan de richtafstand voor 'geluid' uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

De kerk beschikt niet over een vergunning of melding voor milieu. Een kerk is niet vergunnings- en/of meldingsplichtig. Het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden is volgens het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing aan de geluidsnorm. Om die reden is hier ook geen overschrijding van de geluidsnorm te verwachten op de woningen binnen het plangebied.

Rekening houdend met de inrichtingen in de omgeving van het plangebied en met het feit dat er geen meldingen over geluidsklachten bekend zijn, is er geen aanleiding om een akoestisch onderzoek industrielawaai uit te laten voeren.

Wegverkeerslawaa

Het plangebied ligt in een 30 km/uur zone. 30km/uur wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. Omdat de verkeersintensiteiten in deze omgeving bovendien laag zijn en het plangebied wordt afgeschermd door omliggende bebouwing, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaa hier niet nodig.

4.3 Water

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

kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Hemelwater

Voldaan moet worden aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat er door het plan niet meer water mag worden afgevoerd vanuit het plangebied dan in de bestaande situatie. Vaak neemt het verhard oppervlak toe bij de realisatie van een nieuwbouwplan. In dit geval is het plangebied in de bestaande situatie echter nagenoeg geheel verhard door de bebouwing van het voormalige gemeenschapshuis en de verharde parkeerterreinen. In de nieuwe situatie neemt de verharding juist wat af. Met name de groenstrook aan het Schuurkerkpad en de groene randbeplanting op het binnenterrein zorgen voor een afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

Ook bij vervangende nieuwbouw hanteert de gemeente het uitgangspunt dat regenwater in beginsel op eigen terrein verwerkt dient te worden. Voorzieningen dienen ten minste 10 mm van het afstromend regenwater op eigen terrein te kunnen bufferen. Bufferruimte dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn. De ontwikkelaar gaat dit realiseren door de aanleg van een zogenaamd vegetatie dak. Bij extreme neerslag zal het overtollig hemelwater oppervlakkig worden afgevoerd naar het bestaande (gemengde) riool in de Pastoor van Hapertstraat.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het gescheiden stelsel van het nieuwe appartementencomplex wordt aangesloten op het bestaande (gemengde) riool in de Pastoor van Hapertstraat.

Waterbestemmingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.4 Flora Fauna

Door Econsultancy is in 2017 een quickscan flora en fauna verricht voor de onderhavige te ontwikkelen locatie (Rapportage quickscan flora en fauna Pastoor van Hapertstraat 1 te Lith, rapportnummer 5225.001 d.d. 17 november 2017). Deze quickscan is uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging en voorgenomen sloop en nieuwbouw ter plaatse.

De conclusie van deze quickscan was dat voor uitvoering van de werkzaamheden aanvullend onderzoek nodig is om duidelijkheid te krijgen over de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismus en gierzwaluw in de te slopen bebouwing.

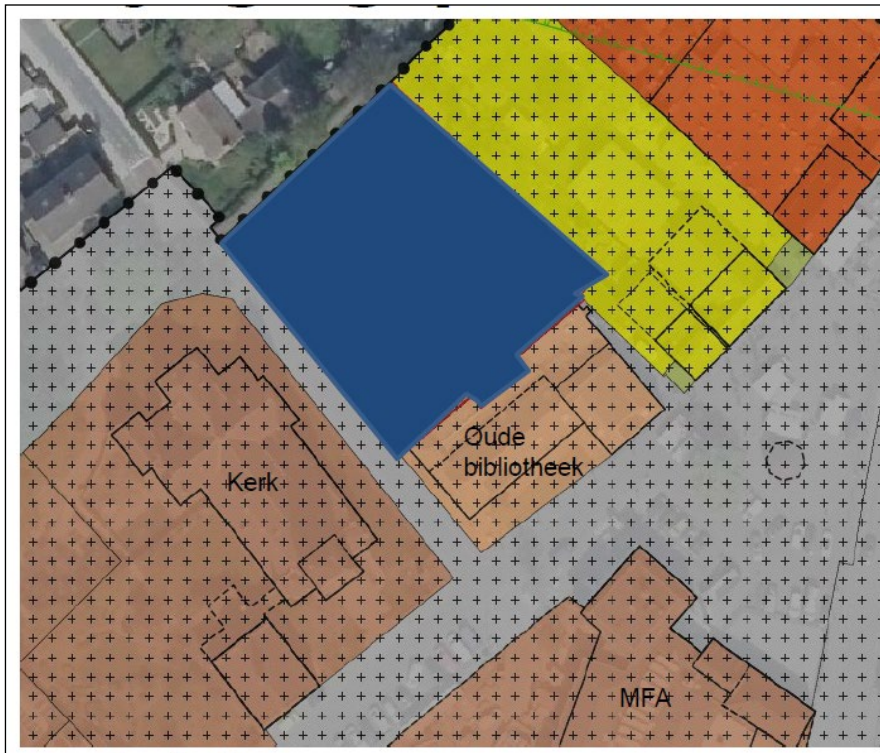
Naar aanleiding van deze quickscan heeft Econsultancy daarna ook het vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de "Rapportage aanvullend ecologisch onderzoek Pastoor van Haperstraat 1 te Lith" (rapportnummer 5225.002 d.d. 2 oktober 2018).

De conclusie van dit aanvullend onderzoek luidt als volgt:

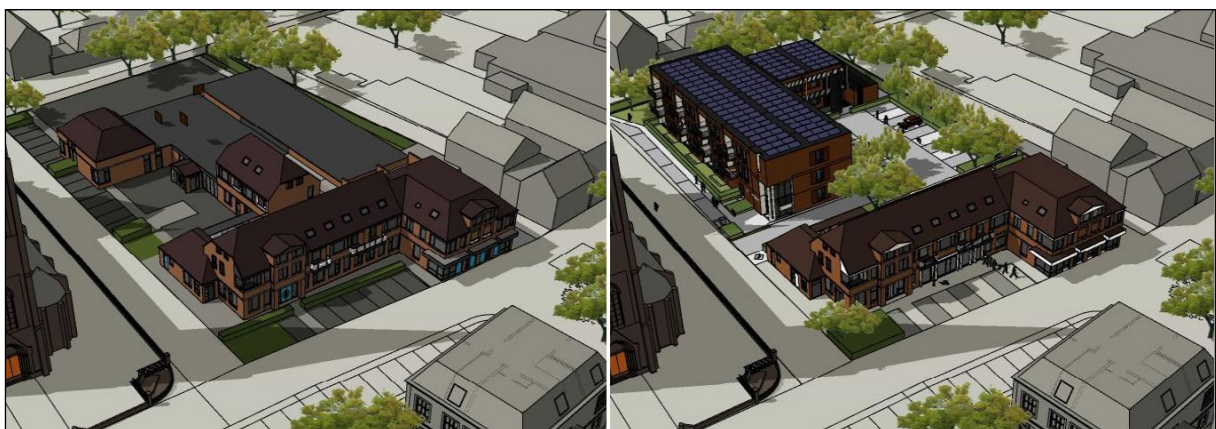
"Tijdens de veldbezoeken is geen nestlocatie van de huismus of de gierwaluw vastgesteld in de bebouwing op de onderzoekslocatie. Daarnaast zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing. De onderzoekslocatie betreft daarnaast geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er is geen vaste vliegroute aangetroffen voor vleermuizen. Met betrekking tot de voorgenomen sloop en nieuwbouw is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van een vaste rust- en verblijfplaats van huismussen, gierwaluw en/of vleermuizen niet aan de orde".

4.5 Archeologie

Toetsing beoogde plannen



Figuur 1. Locatie wijzigingsplan De Hoeve



Figuur 2. Links: huidige situatie, rechts beoogde situatie

In het plangebied is nieuwbouw voorzien. De bodemingrepen die hiermee gepaard gaan hebben een omvang die aanzienlijk groter is dan 50 m². Bovendien gaan ze dieper dan 30 cm –Mv. De gehanteerde vrijstellingsgrenzen worden dus ruimschoots overschreden. Dit betekent dat nut en noodzaak van archeologisch onderzoek dient te worden afgewogen.

Ter plekke van de nieuwbouw heeft in het verleden al bebouwing gestaan. Het betreft meerdere fasen van sloop, gevolgd door nieuwbouw (zie figuur 2 en het figuur met de historische kaartjes hierna). Bovendien betreft het behoorlijk omvangrijke bebouwing (meisjesschool, gemeenschapshuis) die relatief zwaar gefundeerd zal zijn geweest. De kans is dan ook groot dat bij deze meerdere bouw- en sloopfasen eventueel aanwezige archeologische resten grotendeels verstoord/vernietigd zijn.



Historische situatie omstreeks 2018, 1994, 1987, 1953, 1905 en 1874.

Conclusie: De werkzaamheden kunnen dan ook plaatsvinden zonder archeologische beperkingen.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er geldt echter wel een meldingsplicht:

1. De aanvang van de werkzaamheden dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (m.peeters@oss.nl)
2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters en aan de

gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project. Beiden zijn bereikbaar via het algemene nummer van de gemeente 14 0412.

Dubbelbestemming waarde-archeologie?

Het plangebied is in de 19^e en 20^e eeuw dermate vaak bebouwd geweest, en dus verstoord geraakt, dat de archeologische dubbelbestemming voor het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, kan komen te vervallen. Voor de smalle strook met de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' binnen het plangebied die in het verleden minder bebouwd is geweest, blijft de dubbelbestemming gelden.

4.6 Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Pastoor van Hapertstraat vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 2.2).

Het plan

Het voorliggende plan maakt de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeenschapshuis De Hoeve in het centrum van de kern Lith mogelijk. Deze locatie is vrijgekomen door de verplaatsing van de maatschappelijke activiteiten naar de multifunctionele accommodatie De Snoeck in het voormalige gemeentehuis. Het programma is gericht op de realisering van 15 (levensloopbestendige) appartementen in de sociale huursector door de corporatie Mooiland. Met de ligging in het centrum van Lith, direct bij de commerciële en maatschappelijke voorzieningen, is dit woonmilieu een goede aanvulling op de dorpse woonmilieus in Lith².

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) 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. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RO NOB regionale afspraken gemaakt in het regionaal perspectief wonen (geactualiseerd op 28 november 2019). Onder andere zijn afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen.

² In de huidige bestemming zijn reeds twee woningen mogelijk (en feitelijk aanwezig) die nu gesloopt gaan worden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt 15 woningen mogelijk.

Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

Voor de periode tot en met 2028 bedraagt de maximale programmering voor de gehele gemeente Oss ongeveer 4.400 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
periode	prognose hoog 2019	prognose laag 2019	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2019 t/m 2023	2.402	1.777	2.348	1.490
2024 t/m 2028	1.955	1.551	554	338
Totaal	4.357	3.287	2.902	1.728
*PFM Oss, januari 2019				

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (actualisatie 2019). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden. Ook het onderhavige plan voor de woningbouw in Lith, met 15 woningen is al opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit.

De harde plancapaciteit³ voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Aanvullend is de harde capaciteit in de loop van 2019 met ongeveer 340 woningen vergroot in verschillende procedures⁴. Met de toevoeging van 15 woningen in dit bestemmingsplan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2029 binnen de kaders van de regionale afspraken voor nieuwbouw⁵.

De woningbehoefte in het dorpencluster Lith

Het plangebied De Hoeve ligt in het dorp Lith. Woningbouw op deze locatie is niet alleen gericht op de woningbehoefte vanuit Lith maar ook vanuit de omliggende kernen (het dorpencluster Lith). Door de aanwezigheid van een goed pakket aan voorzieningen en werkgelegenheid vervult de kern Lith een

³ Harde capaciteit: woningen opgenomen in onherroepelijke of vastgestelde bestemmingsplannen, of woningen waarvoor bouwvergunning is verleend

⁴ Het betreft bestemmingsplan Schaafdries, de Kolk, Ravenstein (37 woningen); omgevingsvergunning voor Klooster Verdijkstraat (ombouw klooster, max. 80 appartementen), ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij-Noord (220 woningen);

⁵ totale harde capaciteit woningbouw: 1.730 plus 355 woningen = ca. 2.085 woningen; maximale programmering volgens regionale afspraken: 4.357 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw

centrumfunctie voor de omliggende kernen. Hierdoor ligt in Lith ook een zwaartepunt voor de woningbouw.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Lith weer. De 15 woningen van het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Lith qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Lith.

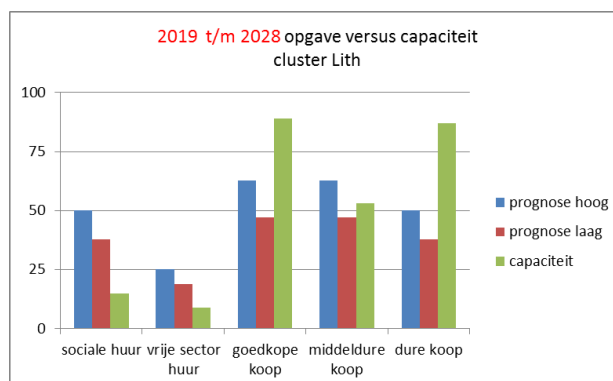
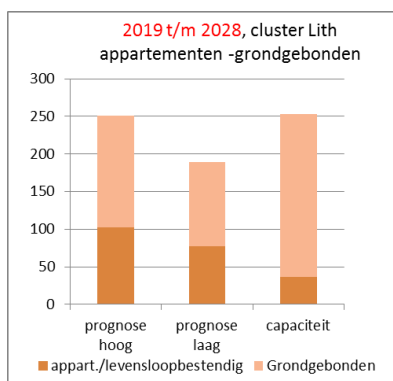
Behoefte woningen versus capaciteiten cluster Lith 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen cluster Lith			
periode	prognose hoog 2019	prognose laag 2019	capaciteiten
2019 t/m 2023	143	106	164
2024 t/m 2028	108	83	89
Totaal 2019 t/m 2028	250	189	253

Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte.

Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 2.4.2). 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.). Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Lith vooral uit grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt 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 toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegang tot de sociale sector, extramuralisering en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het landelijke cluster weergegeven. Het programma voor de Hoeve, met 15 appartementen, sociale huur, is al opgenomen in de capaciteiten.



Duidelijk is dat het voorliggende plan in belangrijke mate voorziet in de behoefte aan zowel appartementen als woningen in de sociale huursector. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in deze segmenten.

Belangrijk is daarnaast dat het voorliggende plan de herontwikkeling van een vrijkomend maatschappelijk vastgoed ('De Hoeve') beoogt. Hiermee sluit het plan naadloos aan bij de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden door transformatie van verouderde bebouwing.

De conclusie is dan ook dat de beoogde woningen aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in de kern Lith. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijkingen aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.7 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.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie 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 aanmeldnotitie op te stellen.

Verantwoording

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van herontwikkeling in plaats van primaire nieuwvestiging op maagdelijke grond. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft hier derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Stikstof

Middels AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van dit plan berekend. (Zie bijlage 1: rapport "Resultaten Aeries Calculator, indicatieve worst-case berekening 15 appartementen De Hoeve te Lith", 4 december 2019, kenmerk Rubaqd1AQdFT. Bij dit rapport hoort ook nog een bijlage die eveneens is bijgevoegd). Het betreft een indicatieve worst-case stikstofberekening om de gevolgen van het project in beeld te brengen. In de berekening is rekening gehouden met:

1. Voorbereiding en bouwfase
2. Transportbewegingen gedurende de bouwfase
3. Emissie (gerealiseerde) appartementen
4. Verkeersgeneratie (gerealiseerde) appartementen

De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol per hectare per jaar. Significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

4.9 Externe veiligheid

De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft een veiligheidsadvies uitgebracht omtrent dit wijzigingsplan ("Advies Externe veiligheid Pastoor van Hapertstraat" d.d. 19 maart 2020. Zie bijlage 2).

Samenvatting adviesgrondslag:

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 230 meter van de Maas. Over deze vaarweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied van de stofcategorie GT3⁶ reikt ruim over het plangebied. Om deze reden dient conform artikel 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord waarbij in het plan ingegaan moet worden op de mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

⁶ 1070 meter, HART versie 1.2 d.d. 11 januari 2017

In bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014" is ook al uitvoerig ingegaan op het aspect externe veiligheid. Door het vaststellen van dat plan is het overgebleven groepsrisico aanvaard.

In de Nota van Inspraak en vooroverleg die betrekking had op dat bestemmingsplan, heeft de gemeente echter, in antwoord op het advies van de Veiligheidsregio, ook aangegeven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, getoetst worden aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid. En dat deze zo nodig ook verantwoord zullen worden. Om die reden heeft de Brandweer destijds het uitbrengen van een advies niet noodzakelijk geacht.

Omdat in voorliggend plan sprake is van een nieuwe beleidsontwikkeling, heeft de Veiligheidsregio deze ontwikkeling nu getoetst aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente⁷. In deze Beleidsvisie staat dat bij ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de Maas een standaard verantwoording van toepassing is. In bijlage 2 van de Beleidsvisie is hiervoor een verantwoordingstekst opgenomen.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders mits voldaan wordt aan de mogelijkheid om de ventilatie af te schakelen.

Advies:

Het concrete advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden niet negatief beïnvloed. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling;

Wijs de initiatiefnemer op de verplichting om bij aanwezigheid van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor een toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, deze voorzien moet zijn van een mogelijkheid om met één druk op de knop uit te kunnen schakelen. De appartementen worden individueel geventileerd. Het is van belang dat de bewoners weten hoe zij de ventilatie in voorkomende gevallen stil kunnen zetten. Dit kan bijvoorbeeld door een instructiekaart bij oplevering van de woning aan de nieuwe bewoners te overhandigen.

Conclusie:

Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio, heeft overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal in de woningen een schakelaar met lampje (laten) aanbrengen, zodat de bewoner met één druk op de knop de ventilatie kan uitschakelen. Verder zullen de bewoners uitleg krijgen over de installaties, ook met instructiekaarten.

Het advies van de Veiligheidsregio voor wat betreft het aspect externe veiligheid is op deze wijze derhalve in acht genomen. Externe veiligheid is dus geen belemmering voor het plan.

⁷ Hiermee wordt naar mening van de Veiligheidsregio in voldoende mate invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht conform het Bevt.

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

5.1 Algemeen

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

Een bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van een 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 de mogelijkheid om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014" is gekozen om voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan is in het artikel 25.5 opgenomen waaraan het wijzigingsplan voor dit plangebied moet voldoen. Voor de opzet van de regels wordt verwezen naar de regels behorend bij het bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014".

De regels bestaan uit drie hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de algemene regels (artikelen 3 tot en met 4) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 5 en 6).

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

5.2 Regels

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: Verhouding van de wijziging tot het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014'

Dit artikel regelt de relatie van het wijzigingsplan met het bestemmingsplan 'Lith Centrum – 2014'. De regels in het bestemmingsplan zijn ook van toepassing op de nieuwe woningen, samen met de regels in het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3: Anti-dubbeltelregeling

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 4: Overige regels

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

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Artikel 5: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken. Het artikel spreekt over 'bestemmingsplan'. De wet verstaat hier ook een wijzigingsplan onder.

Artikel 6: Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor dit plan zijn gedekt via de grondexploitatie. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Alle kosten die de gemeente voor deze ontwikkeling heeft gemaakt, zijn verdisconteerd in de koopprijs van de grond.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Volgens de wet moeten we nieuwe plannen voorleggen aan andere overheidsinstanties. Daarom stuurden wij het concept-ontwerpwijzigingsplan naar de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Ook hebben wij het concept-ontwerpwijzigingsplan voor advies voorgelegd aan de Dorpsraad. We hebben het plan niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft in een brief van januari 2012 namelijk aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om. We hebben het daarom niet voorgelegd aan het Rijk.

De instanties aan wie we het concept-ontwerpwijzigingsplan in vooroverleg hebben gestuurd, hebben geen van allen inhoudelijke opmerkingen op het concept-ontwerpwijzigingsplan.

Later, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord toch nog een vooroverleg reactie ingediend. Die reactie hebben we beoordeeld en naar aanleiding van die reactie is in het vastgestelde wijzigingsplan een extra paragraaf Externe Veiligheid toegevoegd waarin een aanvulling op de externe veiligheidsparagraaf in het zogenaamde moederplan, bestemmingsplan “Lith Centrum – 2014”, wordt gegeven.

7.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 maart 2020 tot en met 22 april 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 11 maart 2020 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en de Staatscourant. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het ontwerp wijzigingsplan. Ook was er tijdens de terinzageleggingsperiode een informatieavond voor de buurt gepland. In verband met de richtlijnen van het Rijk naar aanleiding van de uitbraak van het Coronavirus, kon deze avond echter niet doorgaan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Bijlage 1 - Indicatieve worst-case berekening stikstofbijdragen 15 appartementen De Hoeve te Lith
d.d. 4 december 2019 (kenmerk: Rubaqd1AQdFT) met bijlagen**

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Oss	Pastoor van Hapertstraat, 5397EW Lith

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Indicatieve worst-case berekening 15 appartementen De Hoeve te Lith	Rubaqd1AQdFT	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
04 december 2019, 12:00	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	122,29 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

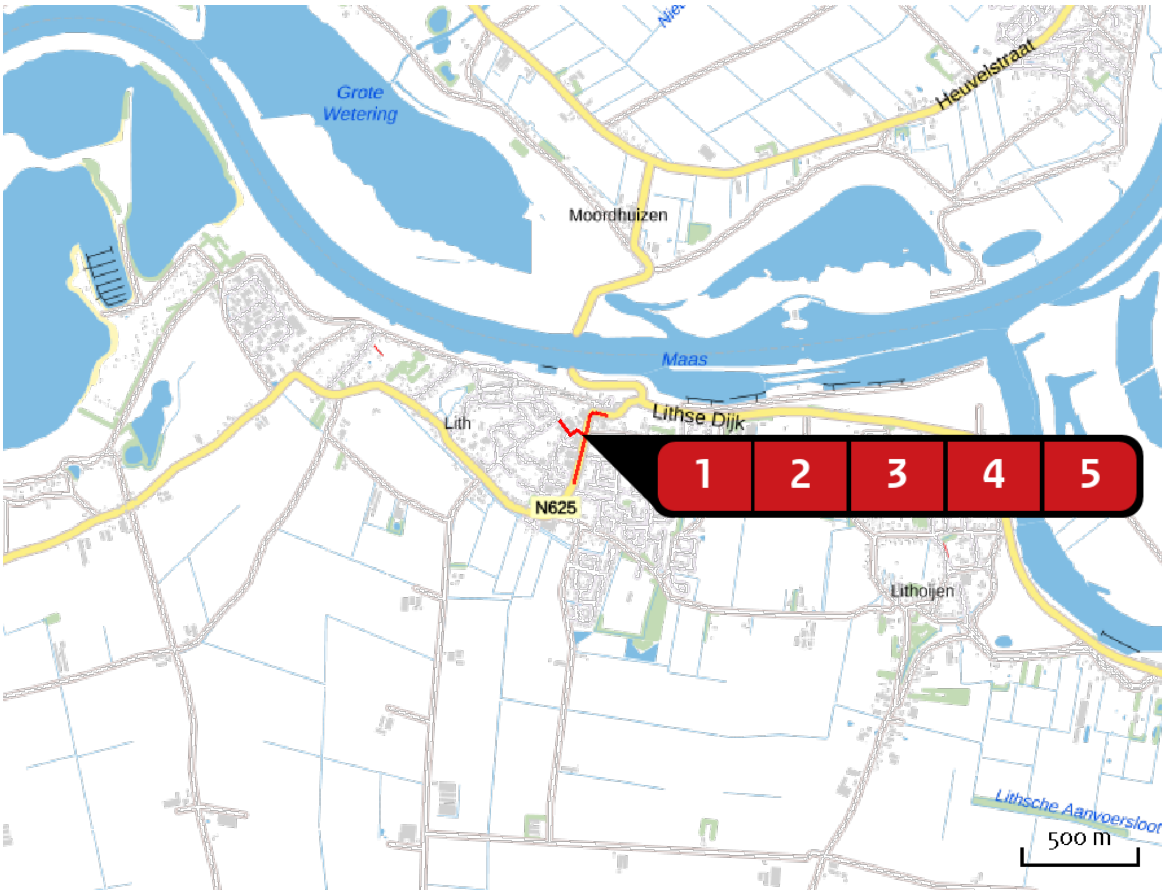
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Indicatieve worst-case berekening 15 appartementen De Hoeve te Lith

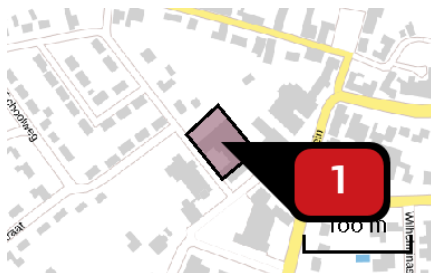
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	 mobiele werktuigen Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	106,71 kg/j
2	 A.C.-Marktpluin-LithseDijk Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,54 kg/j
3	 A.C.-Marktpluin-N625 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	5,06 kg/j
4	 verkeersgeneratie-richt.-LithseDijk Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,83 kg/j
5	 verkeersgeneratie-richt.-N625 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,15 kg/j

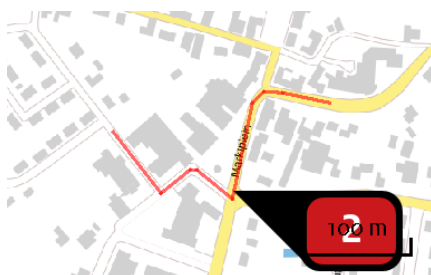
Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

mobiele werktuigen
158597, 424262
106,71 kg/j

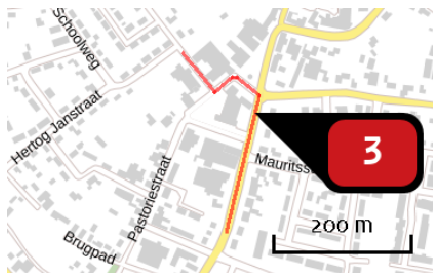
Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	mobiele werktuigen aanlegfase		4,0	4,0	0,0	NOx	106,71 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

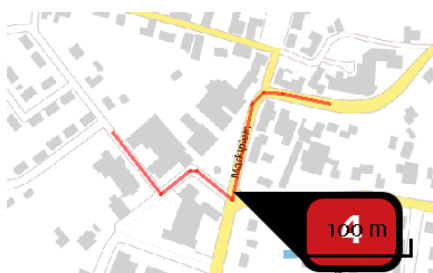
A.C.-Marktpluin-LithseDijk
158675, 424213
4,54 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	5.400,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2.160,0 / jaar	NOx NH3	2,22 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.080,0 / jaar	NOx NH3	1,68 kg/j < 1 kg/j



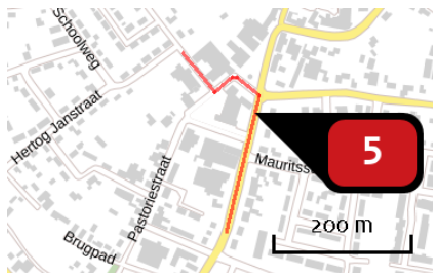
Naam A.C.-Marktpluin-N625
 Locatie (X,Y) 158668, 424180
 NOx 5,06 kg/j
 NH₃ < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	5.400,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2.160,0 / jaar	NOx NH ₃	2,48 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.080,0 / jaar	NOx NH ₃	1,88 kg/j < 1 kg/j



Naam verkeersgeneratie-richt.-LithseDijk
 Locatie (X,Y) 158675, 424213
 NOx 2,83 kg/j
 NH₃ < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	24.030,0 / jaar	NOx NH ₃	2,83 kg/j < 1 kg/j



Naam verkeersgeneratie-richt.-N625
Locatie (X,Y) 158668, 424180
NO_x 3,15 kg/j
NH₃ < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	24.030,0 / jaar	NO _x NH ₃	3,15 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019_20191018_c53b8fdaa8

Database versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Bijlage 2 -Advies Externe veiligheid Pastoor van Hapertstraat” d.d. 19 maart 2020



BRANDWEER

ADVIES Externe veiligheid Pastoor van Hapertstraat

Gegevens risicobeheersing

Behandeld door : de heer P. de Kort
Telefoon : 06-51138317
Datum advies : donderdag 19 maart 2020

Gegevens bevoegd gezag

Bevoegd gezag : Gemeente Oss
Contactpersoon : Afdeling Bouwen, Milieu en Leefomgeving
Telefoon en e-mail : 0412-629062, baliebml@oss.nl
Kenmerk adviesverzoek :

Gegevens aanvraag

Naam : Appartementencomplex, ontwerpwijzigingsplan
Adres : Pastoor van Hapertstraat, te Lith
Gevraagd productnummer :
Zaaknummer bevoegd gezag : Ter visie leggen ontwerpwijzigingsplan
Zaaknummer brandweer : 2020-0008

Adviesgrondslag

U hebt op 19 maart 2020 j.l. de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp bestemmingsplan Wijziging 1 Lith Centrum - 2014¹. Eerder adviseerde wij in het kader van art.3.1.1. BRO. Wij hebben geconstateerd dat in dit advies een fout is gemaakt i.r.t de beschreven afstanden waaruit in dat advies geconcludeerd is dat externe veiligheid niet relevant was. Deze conclusie is niet juist.

De Maas ligt op ca. 230 meter van de Maas. Over deze vaarweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied van de stofcategorie GT3¹ reikt ruim over het plangebied. Om deze reden dient conform artikel 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord waarbij in het plan ingegaan moet worden op de mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het wijzigingsplan wordt in § 4.1 aangegeven dat op het aspect externe veiligheid afdoende is ingegaan in het bestemmingsplan "Lith Centrum – 2014"

Dit is in § 5.1.6. van dat plan uitgebreid gedaan. Door het vaststellen het plan is het overgebleven groepsrisico aanvaard.

Dit laat onverlet dat de gemeente Oss in haar reactie Nota van inspraak en vooroverleg op dat plan als volgt op het advies van de Veiligheidsregio heeft gereageerd:

" De Brandweer constateert dat wij in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingegaan op het onderwerp Externe Veiligheid. Bovendien zullen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, getoetst worden aan onze Beleidsvisie Externe Veiligheid. Zo nodig zullen we deze ook verantwoorden. Door deze werkwijze acht de Brandweer op dit moment het uitbrengen van een advies nu niet noodzakelijk"

In voorliggend plan is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het ligt in lijn van bovenstaande reactie om de ontwikkeling te toetsen aan de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente².

In de Beleidsvisie staat dat bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de Maas een standaard verantwoording van toepassing is. In bijlage 2 van de Beleidsvisie is een verantwoordingstekst opgenomen.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders mits voldaan wordt aan de mogelijkheid om de ventilatie af te schakelen.

Advies

De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden niet negatief beïnvloed. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling,

Wijs de initiatiefnemer op de verplichting om bij aanwezigheid van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor een toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, deze voorzien moet zijn van een mogelijkheid om met 1 druk op de knop uit te kunnen schakelen.

De appartementen worden individueel geventileerd. Het is van belang dat de bewoners weten hoe zij de ventilatie in voorkomende gevallen stil kunnen zetten.

Dit kan bijv. door een instructiekaart bij oplevering van de woning aan de nieuwe bewoners te overhandigen.

¹ 1070 meter, HART versie 1.2 d.d. 11 januari 2017

² Hiermee wordt naar mening van de Veiligheidsregio in voldoende mate invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht conform het Bevt.