BESTEMMINGPSLAN
Heilig Kempke - Lith - 2021

Toelichting + regels

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan
Heilig Kempke Lith – 2021
Ontwerp

Toelichting

Gemeente Oss,
14 januari 2021

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 7
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving ... 7
1.2 Begrenzing plangebied ... 8
1.3 Geldende bestemmingsplannen ... 8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma ... 9
2.1 Ontstaansgeschiedenis ... 9
2.1.1 Algemeen ... 9
2.1.2 Heilig Kempke ... 9
2.2 Bestaande situatie ... 10
2.3 Beoogde situatie ... 12
2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek ... 14
2.5 Functionele karakteristiek ... 14
2.6 Groen en water ... 15
2.8 Beeldkwaliteit ... 15
Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels ... 21
3.1 Algemeen ... 21
3.2 Regels ... 21
Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma ... 23
4.1 Wettelijk kader ... 23
4.1.1 Wet ruimtelijke ordening ... 23
4.1.2 Grondexploitatiewet ... 23
4.1.3 Wet Natuurbescherming ... 24
4.1.4 Erfgoedwet ... 24
4.2 Rijksbeleid ... 25
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 25
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 26
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 27
4.3 Provinciaal beleid ... 28
4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving 28
4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 ... 29
4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ... 33
4.4 Gemeentelijk beleid ... 35
4.4.1 Structuurvisie ... 35
4.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020 ... 35
4.4.3 Wonen ... 36
4.4.4 Portefeuillemanagement ‘Wonen’ ... 36
4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten ... 38
4.4.6 Detailhandel ... 38
4.4.7 Groen ... 39
4.4.8 Water ... 40
4.4.9 Verkeer ... 41
4.4.10 Prostitutiebeleid ... 42
4.4.11 Archeologie ... 42
Hoofdstuk 5 Verantwoording ... 44
5.1 Milieu- en omgevingsaspecten ... 44
5.1.1 Bedrijven en milieuzonering ... 44
5.1.2 Bodem ... 44
5.1.3 Externe veiligheid ... 45
5.1.4 Geurhinder: agrarisch ... 48
5.1.5 Geur: industrieel ... 52
5.1.6 Luchtkwaliteit ... 52

5.1.7 Mobiliteit en parkeren ... 53
5.1.8 Straling ... 54
5.1.9 Water ... 54
5.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai ... 58
5.1.11 Gezondheid ... 60
5.2 Waarden ... 61
5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie ... 61
5.2.2 Natuur ... 64
5.3 Defensie ... 65
5.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ... 65
Hoofdstuk 6 Handhaving ... 67
6.1 Beleidskader ... 67
6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... 67
6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 68
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid ... 69
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 70
8.1 Inspraak ... 70
8.2 Vooroverleg ... 70

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan Heilig Kempke Lith – 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Op 25 mei 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith het bestemmingsplan ‘Heilig Kempke’ vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakt 9 bouwkavels (waarvan 6 ruimte-voor-ruimtekavels) mogelijk. De Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. zal deze bouwkavels ontwikkelen.

De geplande kavels blijken te groot te zijn. Er is geen interesse voor. Dit komt onder andere door de financiële crisis. De markt is de laatste jaren sterk veranderd. Deze kavels blijken niet meer financierbaar te zijn. Door de grote ruimte-voor-ruimtekavels te verkleinen ontstaan meer gangbare kavels. Deze kavels zijn beter te verkopen.

Dit bestemmingplan ‘Heilig Kempke Lith – 2021’ verandert de verkaveling die is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Heilig Kempke’ uit 2010. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt 12 bouwkavels mogelijk, in plaats van de bestaande 9 kavels (figuur 1-1).

Het bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk. Dit bestemmingsplan heeft het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel en ziet op de ontwikkeling van de locatie. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering van de planregels en de verbeelding.

Figuur 1-1 Planschets herontwikkeling Heilig Kempke

1.2 Begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan de rand van Lith. Het plangebied sluit aan bij het woongebied Lith-Oost. Het gebied wordt begrensd door de Valkseweg. De omgeving kenmerkt zich door een agrarisch karakter, met veel weilanden en groen. In de nabijheid van de te ontwikkelen kavels zijn diverse agrarische bedrijven te vinden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Heilig Kempke Lith – 2021' geldt binnen het plangebied het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Heilig Kempke	25 mei 2010

De grond waarop de herontwikkeling zal plaatsvinden, is momenteel bestemd als wonen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van 12 kavels niet mogelijk. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

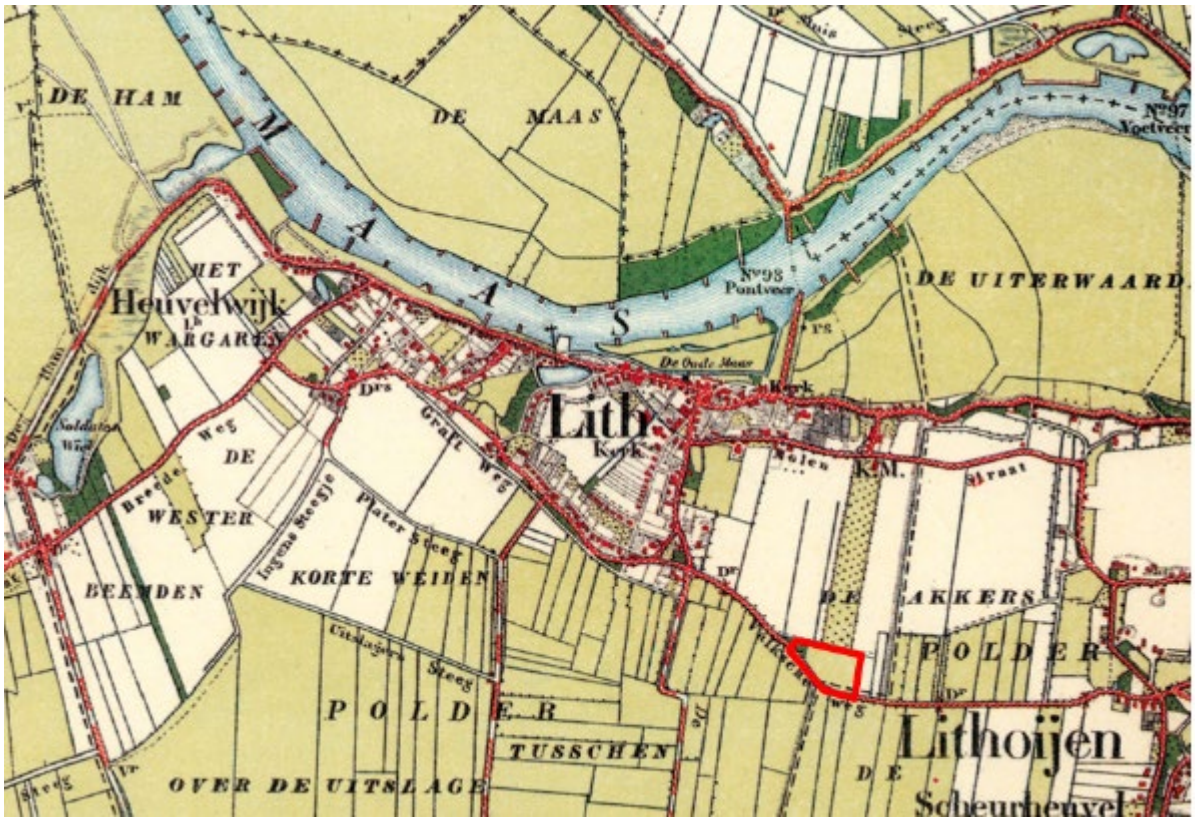
2.1.1 Algemeen

Van oudsher bestond Lith uit ‘wijken’ (de Engwijk, de Heuvelwijk, de Kortwijk, de Putwijk): reeksen boerderijen, die op een typische manier geordend ware. De boerderijen stonden met het woongedeelte aan een pad en met het bedrijfsgedeelte aan de straat. Tegenover het pad was onbebouwde ruimte dat in gebruik was als moestuin of boomgaard. Het pad met het woongedeelte was hoger gelegen dan de omgeving. Deze structuur is kenmerkend voor Lith en Lithoijen.

Kenmerkend voor Lith is ook de reeks pleinen, die in het oude centrum herkenbaar is. De pleinen hebben telkens een ander karakter, een andere vorm en een andere ouderdom. De omgeving van Lith kenmerkt zich tevens door het open landschap. Ten noorden van Lith, en ten zuiden van de maas, zijn enkele belangrijke natte natuurwaarden aanwezig. De woonwijk, de Akkeren, waaraan het plangebied grenst, wordt dooraderd door een bijzondere groenstructuur, die de verschillende subbuurtjes van elkaar scheidt en die een stelsel van doorgaande langzaam verkeersroutes bevat vanaf het centrum van Lith tot aan de rand van de kern.

2.1.2 Heilig Kempke

Het plangebied Heilig Kempke ligt ten oosten van de kern Lith, gelegen aan de Valkseweg. De Valkseweg vindt in westelijke richting aansluiting met de Mr. van Coothstraat in het centrum van de kern Lith. Het plangebied Heilig Kempke is op kaartmateriaal uit omstreeks 1900 al te herkennen (figuur 2-1). De kern Lith is sinds 1900 in oostelijke zijde naar het plangebied toegegroeid.



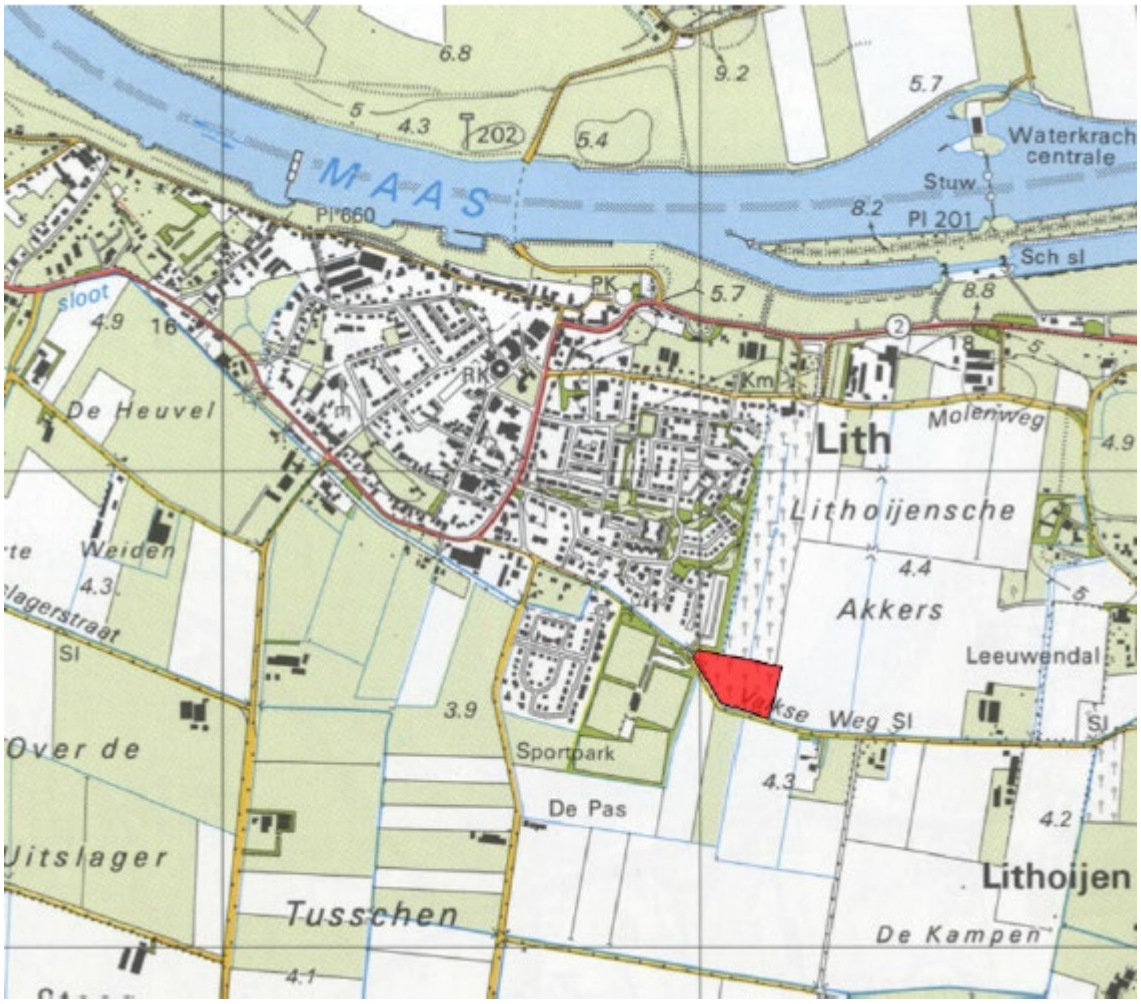
Figuur 2-1 Topografische kaart Lith omstreeks 1900

Het Heilig Kempke was in het verleden in gebruik als fruitboomgaard. Een windsingel van peren aan de zuidzijde is hiervan een overblijfsel. In het Heilig Kempke wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwde omgeving. Duidelijk is verder dat het Heilig Kempke zich bevindt in een groene setting. De zuidkant van de locatie wordt omgeven door een stevige perenhaag. Deze haag kan gediend hebben als windsingel van een fruitboomgaard en vormt een groene overgang van toekomstig bebouwd gebied naar het buitengebied. Evenwijdig aan deze haag ligt een brede watergang. Dit zijn belangrijke elementen in het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

De oppervlakte van het plangebied beslaat uit ruim 1 hectare. De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- Aan de noordzijde: de woonwijk de Akkeren;
- Aan de noordwestzijde: de kern Lith, inclusief de ontsluiting hiertoe via de Valkseweg;
- Aan de oost- en zuidzijde: diverse landbouwgronden;
- Aan de zuidwestzijde: het sportpark de Akkeren



Figuur 2-2 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Figuur 2-3 Luchtfoto Lith met ligging plangebied (in rood)

Het plangebied kenmerkt zich door de watergang en de perenhaag evenwijdig aan de watergang. Figuur 2-4 geeft een inzicht in de huidige situatie van het plangebied.

De locatie ligt min of meer op de overgang van de hogere akkerbouwgronden, naar de lager gelegen graslanden. Het huidige landschap is open, met hier en daar een enkele boerderij. In de richting van Lithoijen (ten oosten van Lith) liggen aan de Valkseweg enkele nieuwere boerderijen.

De huidige groenstructuren (flinke populieren, heesterhaag en perenhaag) zijn kenmerkend en vormen nu al een groene overgang.

Figuur 2-4 Impressie van het plangebied in de huidige situatie

2.3 Beoogde situatie

Reeds in 2011 was Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij voornemens het plangebied te ontwikkelen tot 9 kavels voor zelfrealisatie. Tot nu toe is 1 kavel in ontwikkeling. De overige kavels worden meegenomen in de herverkaveling.

De opzet van de herontwikkeling is hetzelfde als de opzet van het oorspronkelijke plan. De verkaveling verandert wel. Daarin vindt een verdichting plaats. Daardoor ontstaat er ruimte voor 3 extra kavels.

De Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij zet voor dit plan zes Ruimte-voor-ruimtetitels in. De andere zes kavels worden als reguliere kavels ontwikkeld.

Figuur 2-5 Oorspronkelijke stedenbouwkundige verkaveling

Figuur 2-6 Stedenbouwkundige verkaveling nieuwe situatie

2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plan bestaat uit een 12-tal vrijstaande woningen tussen de 750 m^2 en 1150 m^2. Deze zijn gesitueerd rondom een centraal, groen gebied. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied. De woningen zijn georiënteerd op de centrale ruimte. Het plangebied is volledig omgeven door watergangen en voor een deel door groen. Het Heilig Kempke wordt door de ontsluiting via Lith-Oost optimaal verknoopt met haar omgeving. De bebouwing omkadert de openbare ruimte. Het ritme van de woningen, de bouwvolumes, de nokrichting van woningen en de rooilijnen vormen een essentiële bijdrage hieraan.

Voor het plangebied zijn in 2011 programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Daarnaast zijn randvoorwaarden vastgelegd. De randvoorwaarden en uitgangspunten komen grotendeels voort uit het programma van eisen van de voormalige gemeente Lith. Verder komen randvoorwaarden voort uit de keur van het waterschap Aa en Maas of het programma van eisen van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Op basis van de gebieds- en locatiekenmerken en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijke planconcept voor het gebied gemaakt. De uitgangspunten en randvoorwaarden blijven van kracht. Ook het ruimtelijk planconcept voor het gebied blijft ongewijzigd.

Randvoorwaarden

- Er worden geen parkeerplekken in het openbaar gebied gerealiseerd. Op de kavels dienen tenminste 2 parkeerplekken op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- Ontsluiting autoverkeer vanaf de zuidwestzijde;
- Calamiteitenroute in noordelijke richting;
- Behoud van perenhaag langs de zuidelijk gelegen watergang;
- Toepassen van een duurzaam watersysteem;
- Verkeersstructuur conform het principe ‘duurzaam veilig’ en een 30 kilometerregime;
- Inpassen ondergrondse infrastructuur (persleiding)

Uitgangspunten

- Een zachte overgang creëren, waarbij bestaande groenelementen benut en versterkt worden;
- Behoud bomenstructuur ten noorden van locatie;
- Het toepassen van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte, passend bij de ligging aan de dorpsrand;
- Aansluiten bij Lith-Oost;
- Verbinden stratenpatroon met Lith-Oost en waterpartijen;
- Keuze materiaalgebruik sluit aan bij Lith-Oost;
- De kenmerkende groene – en waterstructuur behouden en versterken;
- Creëren van eenduidigheid qua bouwmassa, bouwrichting, kleur- en materiaalgebruik.

2.5 Functionele karakteristiek

Het plan Heilig Kempke huisvest enkel de functie wonen. In het plan worden 12 kavels gerealiseerd voor vrijstaande woningen. In de dorpskern van Lith bevinden zich winkel- en horecavoorzieningen. Rondom het plangebied bevinden zich de sportvelden en agrarische gronden.

Bebouwing

De bebouwing is op regelmatige afstanden rondom het centrale groene gebied gepositioneerd. De woningen worden speels gedrapeerd rondom het groene gebied.

Parkeren
In het openbaar gebied worden geen parkeerplekken gerealiseerd. De bewoners moeten minimaal twee parkeerplekken realiseren op eigen terrein. Incidenteel parkeren kan plaatsvinden op de rijbaan en de verbrede verhardingsvlakken op het pleintje.

2.6 Groen en water

Groenstructuur
De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door het al aanwezige groen rondom de locatie. Dit groen dient gehandhaafd of versterkt te worden. Centraal in het gebied wordt kwalitatief groen aangebracht bestaande uit een haag rondom een groot grasvlak met daarin op twee plekken heesters en enkele bomen.

Duurzaam watersysteem
Het hemelwater wordt binnen het plangebied duurzaam verwerkt. Ten behoeve van het bergen van hemelwater worden op twee plekken voorzieningen gerealiseerd. Een wadi komt aan de noordwestzijde van het plan. Dit betreft een berging aansluitend op de schouwwatergang. De andere voorziening ligt in het centrale groengebied. De geplande grasvlakken komen iets verdiept te liggen. De grasvlakken kunnen in droge periodes gebruikt worden als speelplek en bij regenval functioneren de plekken als wadi.

Afgaand op de inrichting van het gebied en de kenmerken van verschillende watervoorzieningen, is gekozen om in het gebied twee openbare wadizones aan te brengen. In de wadizones wordt het hemelwater, dat van de verhardingen afstroomt, geborgen. Via de bodem van de wadi kan het water langzaam (ondiep) infiltreren en ondiep afstromen richting de schouwwatergangen. Omdat de aanwezige bodem slecht waterdoorlatend is, dient de bodem van de wadi verbeterd en voorzien te worden van drainage. Ondanks de matige doorlatendheid van de bodem, zal vooral ook tijdens de droge perioden hemelwater kunnen infiltreren richting het grondwater.

Het hemelwater dat van het verhard oppervlak afstroomt wordt als volgt verdeeld over de wadizones en de schouwwatergangen:
- De hemelwaterafvoer van de openbare verharding wordt aangesloten op de wadizone in de centrale groene zone;
- Op de kavels wordt 10 mm van het afstromende hemelwater geborgen en vertraagd afgevoerd naar de leggerwatergang en de schouwwatergangen;
- Bij een regenbui boven de 10 mm lopen de voorzieningen van de kavels over naar de interne ontsluitingsweg. Vervolgens loopt het water af naar de wadi in de centrale groenzone, waar het wordt geborgen;
- De hoofdontsluiting van Lith-Oost, gelegen in het westen van de locatie, zal afwateren naar een aanliggende wadi. In deze wadi wordt het hemelwater geborgen en gezuiverd.

Met het beschreven systeem wordt het hemelwater volledig binnen het plangebied geborgen. Daarbij is geen hemewaterberging nodig in de watergangen. In paragraaf 5.19 wordt nader op de hydrologische situatie ingegaan.

2.8 Beeldkwaliteit
Om een goede afstemming te krijgen tussen de stedenbouwkundige inrichting en de beoogde architectuur worden in dit beeldkwaliteitplan een aantal spelregels voorgeschreven. Het is niet de bedoeling dat alle woningen identiek aan elkaar zijn, maar dat een aantal kenmerkende elementen in de woningen terugkomt.

Beeldkwaliteit bebouwing
Om een zachte overgang te creëren van het buitengebied naar de dorpskern Lith en het open polderland richting Lithoijen niet te overschreeuwen, dient de architectuur in het Heilig Kempke ingetogen te zijn. Dit uit zich in maat en schaal, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en positionering van de woningen. Bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels zijn de volgende aspecten belangrijk:

- Hoofdmassa: de hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een kap. Indien dakoversteken, balkons en andere toevoegingen worden gerealiseerd dienen deze duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
- Architectuur woning: refereren naar historische architectuur en stijlelementen passend bij de geschiedenis van Lith is mogelijk. Een eigentijdse vertaling hiervan wordt verlangd. Dorpse maat en traditionele verhoudingen verplicht.
- Woningtype: vrijstaande woningen
- Kap: er dient een gelijkbenig zadeldak te worden toegepast waarvan de nokrichting evenwijdig dan wel loodrecht in de voorgevelrooilijn staat. Andere kapvormen worden uitgesloten. Een samengesteld zadeldak behoort tot de mogelijkheden.
- Hoekwoningen: bij hoekwoningen geldt dat een tweezijdige oriëntatie verplicht is, blinde gevels zijn uitgesloten.
- Materialen- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt rood – bruin gemêleerde handvorm baksteen of hout voorgeschreven. Toepassing van witte of gele steen is niet toegestaan.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor gevelopeningen dient te worden uitgegaan van hout.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken worden keramische dakpannen voorgeschreven in een antraciet kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Hiermee wordt aangesloten op het materiaal- en kleurgebruik van woningen uit de directe omgeving.
- Verbijzondering: verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur.
- Detaillering: een zorgvuldige, hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen.
- Dakkapellen: dakkapellen dienen centraal in het dakvlak te liggen en bescheiden van schaal te zijn. De gootlijn dient doorgetrokken te zijn en het dakkapel mag maximaal 15% van het dakvlak bedragen.
- Erkers: overschrijding van de bebouwingsgrens met erkers is toegestaan maar deze dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Eventuele erkers mogen niet verder dan 1 meter uit de bebouwingsgrens staan en de maximale breedte is 2,50 meter.
- Aan- en bijbouwen: aan- en bijbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Indien aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd met een kapconstructie dienen deze een gelijkbenig zadeldak te krijgen. De nok staat evenwijdig dan wel loodrecht t.o.v. de voorgevelrooilijn. Aan- en bijgebouwen aan de zijzijde dienen minimaal 6 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa te worden gerealiseerd. De architectuur in stijl met het hoofdgebouw is verplicht.
- Maximale goothoogte bedraagt 3,50 meter en nokhoogte 9,00 meter.
- De dakhelling bedraagt 45° tot 50°.
- Perceelsafscheiding: om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter dienen groene erfafscheidingen toegepast te worden. De hoogte bedraagt bij voor- en zijtuinen 0,60 tot 1,00 meter. Bij achtertuinen maximaal 2 meter.

In onderstaande figuur zijn enkele referenties van woningen met de nokrichting parallel aan straatzijde weergegeven en enkele referenteis van woningen haaks op de weg.

Figuur 2-7 Referenties woningen

Detaillering
De detaillering is modern. Hieronder zijn enkele details als referentie weergegeven.

Toepassen een schouder en hals
(doortrekken van gevel, geen dakoverstek)

Dakdetail

Eigentijds materiaalgebruik dakkapel en goot

Materiaal details

Gevelopeningen

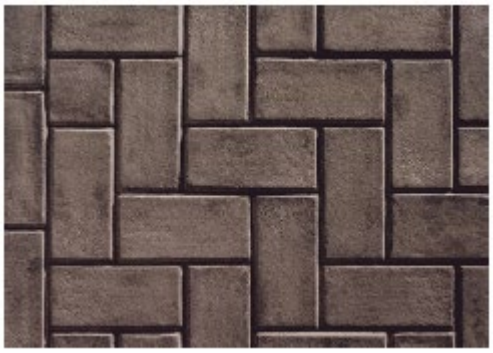
Materiaal details

Dakdetail

Figuur 2-8 Mogelijke detaillering van woningen

Beeldkwaliteit openbare ruimte
De kwaliteit van de openbare ruimte is af te lezen aan het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer, aan de functionele eisen in het gebruik en aansluiten op de beeldkwaliteit van de woningen. De beoogde sfeer is dorps en de vormgeving zal terughoudend en sober zijn.

Verharding
Er is gekozen voor een sobere inrichting en materiaalgebruik. Voor de verharding is gekozen voor een soort gebakken klinker, in een soort en formaat. Om verschillende functies te markeren zal allen het straatverband variëren. Aansluitend op het materiaalgebruik van de woningen is gekozen voor een donkere, bruine gebakken steen.



Figuur referentiebeeld kleur gebakken klinker

Verlichting
Voor het plangebied wordt een lichtmast armatuur voorgesteld dat modern is, maar wel aansluit op de beoogde dorpse sfeer. Het betreft een paaltoparmatuur met een lichtpunthoogte van 4 meter. De lichtmasten worden aan de buitenzijde van het centrale deel aangebracht en komen te staan in een iets verhoogde aanstrating.

Figuur Lichtmast en armatuur

Groen
Het groen is in grote mate bepalend voor de beoogde beeldkwaliteit van de locatie. In het centrale middengebied wordt groen aangebracht dat bijdraagt aan een dorpse sfeer met kwaliteit. Een haag rondom een grasvlak met daarin enkele bomen bepalen de inrichting van het gebied.

Figuur 2-9 Facetkaart beplanting

Figuur 2-10 Referentie haag rondom groen veld

De wadi in de noordwestelijke hoek en de groenstrook evenwijdig aan de perenhaag zal bestaan uit ruig gras. Ten behoeve van de beeldkwaliteit van het totale plan is het gewenst dat bewoners van de oostelijk gelegen kavels een groene erfafscheiding toepassen. Dit kan een gesloten erfafscheiding in de vorm van een haag zijn of een half transparante erfafscheiding bestaande uit heester en/of bomen.

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Heilig Kempke – 2020' is gekozen voor een regeling op hoofdlijnen. 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 8), de algemene regels (artikelen 9 tot en met 14) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 15 en 16). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden Activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

3.2 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: 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 is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met d deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd

Artikel 5: Verkeer - Verblijf
De openbare ruimte is, met uitzondering van de onder Verkeer genoemde wegen, veelal bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf.

Artikel 6: Water
Deze bestemming is toegekend aan de watergang in het plangebied.

Artikel 7: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten en bed en breakfast zijn direct toegestaan. Ook zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor afwijking van aan huis gebonden activiteiten.

Artikel 8: Leiding - Riool
In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om de onderliggende rioolleiding te beschermen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 10: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 12: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 14: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 16: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden Activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.
Bijlage 2: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar of niet toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- 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;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
    - Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
    - Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit 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.

4.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in 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 projectafwijkingsbesluit.

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.

4.1.3 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en 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.
De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

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. Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

4.1.4 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.
De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

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 archeologische rijksmonumenten 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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

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

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

4.2.2 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:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening

- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- 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 rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten gemotiveerd worden vanuit 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. De bepaling luidt (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 ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Vanuit het eerdere bestemmingsplan Heilig Kempke (2011) geldt voor het plangebied als de bestemming wonen, ten behoeve van de realisering van 9 woningen, waarvan 6 ruimte-voor-ruimte woningen. Hiervan is tot dusver één woning gebouwd. Het voorliggende Bestemmingsplan ‘Heilig Kempke –2020’ gaat uit van een herverkaveling van de gehele locatie waardoor in totaal 12 woningen mogelijk zijn. Met het nieuwe plan worden dus 3 extra woningen mogelijk gemaakt. Conform de jurisprudentie wordt een plan voor 3 woningen niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015;ECLI:NL:RVS:2015:2921). In de uitspraak was de Afdeling van oordeel dat gelet op het aantal woningen (11) dat mogelijk gemaakt wordt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals bedoelt in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is niet nodig. Desalniettemin dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ontwikkeling betreft een herverkaveling van een planologisch bestaand woongebied. In het nieuwe bestemmingsplan worden 12 woningen mogelijk gemaakt, in plaats van de 9 woningen in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is sprake van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

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 termijndoel 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 natuurvisie 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 hoofdopgaven gesteld:

Werken aan de Brabantse energietransitie
Door de grote invloed van klimaatverandering nu, en in de toekomst werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
Door de alsmaar groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

Werken aan de slimme netwerkstad
Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Ondertussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel: dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie
Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers. Voor voorliggend plan betekent dat het volgende:

- Het bebouwd gebied in Brabant heeft steeds meer te maken met hittestress en wateroverlast. Meer ruimte voor groen en water geven in de stad zorgt voor minder overlast en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om steden leefbaarder en gezonder te maken. Heilig Kempke is landelijk en ruimtelijk opgezet. Dit uit zich in ruimte voor water en groen in het plangebied.
- Uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. In Lith is geen sprake van uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, omdat het gaat om een locatie waar al 9 woningen mogelijk zijn. De toevoeging van 3 woningen maakt niet dat sprake is van een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied.

Het plan Heilig Kempke past binnen de Omgevingsvisie Brabant.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014
Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie kent de provincie een verordening ruimte. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

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

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes
De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
  De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.

- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
  De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
  Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
  Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.
- *Concentratie van verstedelijking*
  Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
  De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.
- *Groene geledingszones tussen steden*
  De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de stedelijke kernen.
- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*
  Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt houden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

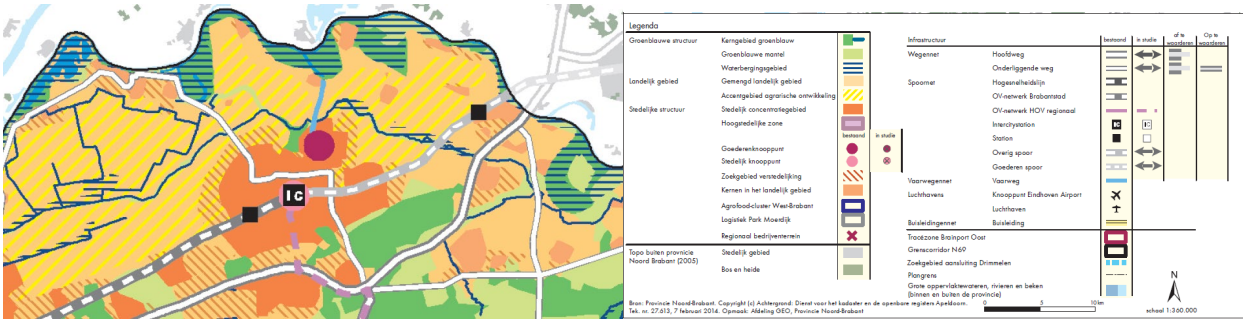
Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering
De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



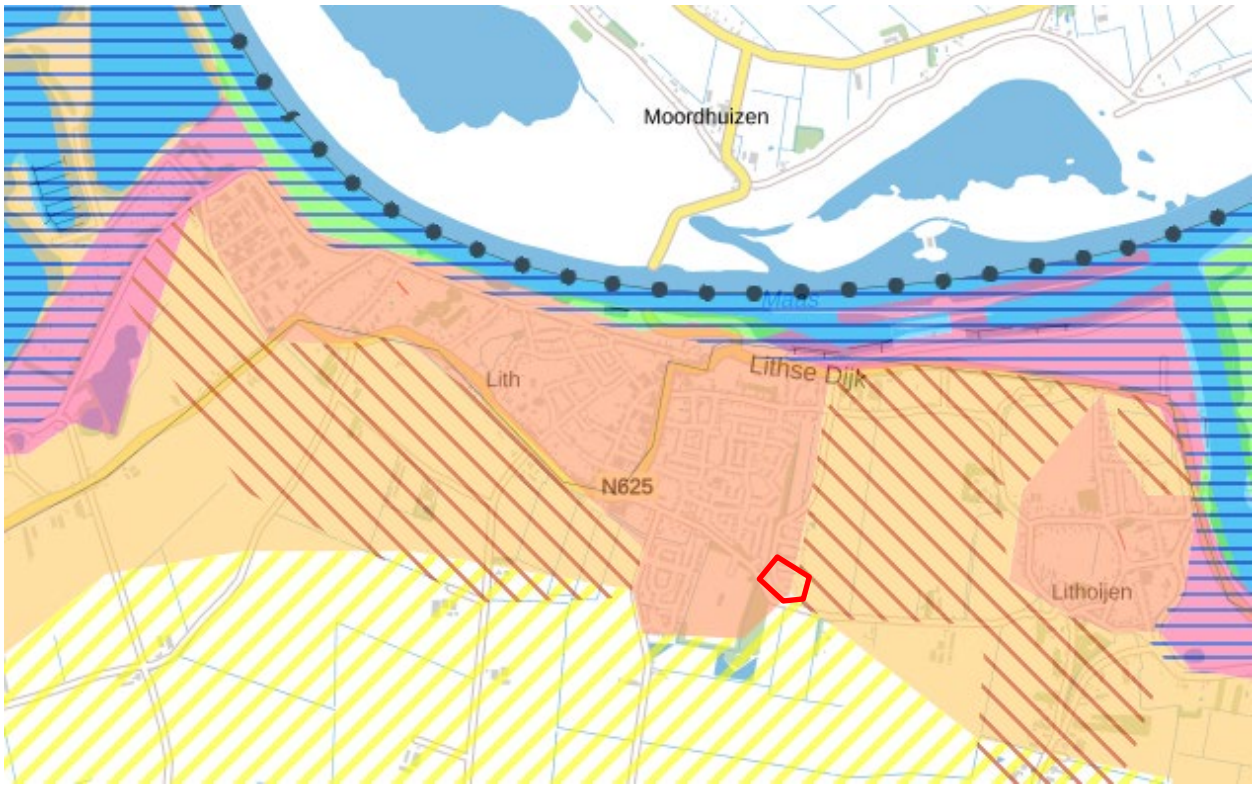
Structurenkaart

De stedelijke structuur
De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied
  In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.
- Kernen in landelijk gebied
  De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).



Figuur 4-1 Uitsnede structuurvisie (plangebied in rood)

Het plangebied valt in de stedelijke structuur, deels in ‘kernen in het landelijk gebied’ en deels in ‘zoekgebied verstedelijking’ (figuur 4-1). In de kernen in het landelijk gebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

Voor zoekgebieden verstedelijking geldt dat zolang in deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig is. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het planvoornemen maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar betreft een herverkaveling van een planologisch bestaand woongebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de provinciale beleidsuitgangspunten.

4.3.3 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.

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stedelijk gebied' – 'Landelijke kern' heeft.

Daarom zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:
1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
   - Stedelijk concentratiegebied
   - Kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor 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'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:
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.

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:
Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

Voorliggend plan maakt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk waardoor in plaats van 9 woningen 12 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het beoogde plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied-Landelijke kern, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er vindt geen uitbreiding van ruimtebeslag plaats. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet doorlopen, zie hiervoor paragraaf 4.2.3. Het plan wordt ingepast in de al aanwezige groenstructuren rondom de locatie. Dit groen dient gehandhaafd of versterkt te worden. Hiermee is landschappelijke inpassing verzekerd. Centraal in het gebied wordt tevens kwalitatief groen aangebracht bestaande uit een haag rondom een groot grasvlak met daarin op twee plekken heesters en enkele bomen. De belangrijke landschappelijke elementen in het plangebied (de groenstructuren en de waterloop) worden behouden. Het plangebied vormt de afronding van de kern Lith. De perenhaag, aan de zuidkant van het plangebied, kenmerkt de overgang naar het open landschap. Het open landschap begint direct ten zuiden van het plangebied.
In het plangebied is ruimte voor groen en voor berging van hemelwater. Het plan houdt daarmee rekening met klimaatverandering.

Het planvoornemen draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit doordat het plan onderdeel uitmaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In dit kader zijn in het verleden stallen gesloopt. Per 1.000 m^2 stal mag 1 kavel worden ontwikkeld. Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen bouwkavel 1.000 m^2 stallen gesloopt zijn, stelt de Provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstand tabel:

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M^2	TOEGEKENDE SLOOP M^2
4529139	111024200	1.671	671
4529190	115005234	570	570
4529193	112025196	1.388	388
4529219	111027934	1.266	1.266
4529229	113019068	1.076	1.076
4529235	111061296	1.460	1.460
4529236	111052793	1.426	569
Totaal ingebrachte m^2 sloop			6.000

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen de paragraaf 4.4.4.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

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.

4.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie ‘Oss op weg naar 2020’ (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied

waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

4.4.3 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.

4.4.4 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 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.
- 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 jaarsperiode 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 onderzoeken[1]. 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 aandachtgroepen.
- 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.

Het voorliggende plan maakt de herverkaveling van de bestaande woonlocatie Heilig Kempke in Lith mogelijk, waardoor er 3 extra woonkavels kunnen worden benut. Qua aantal woningen past deze ontwikkeling binnen de kaders van de provinciale prognose (2017). De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant. In onderstaande tabel is de opgave vanuit de provinciale prognose afgezet tegen de bestaande plancapaciteiten voor woningen in de gemeente Oss. Alle woningen van Heilig Kempke zijn hierin al opgenomen.

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 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. Ook nu weer zijn de woningen van Heilig Kempke al opgenomen in de plancapaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Lith qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Lith.

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

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

Kenmerkend voor het plan Heilig Kempke is dat het geen projectmatige woningbouw is maar voorziet in kavels voor zelfbouw. Binnen de plancapaciteiten is dit aandeel zeer gering terwijl de vraag groot is, vooral in de dorpen van Oss. De eerder geplande kavels bleken echter te groot en daarmee te duur. Door de kavels te verkleinen sluiten ze betere aan op de gangbare maat voor bouwkavels en de bestaande behoefte.

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 opgenomen bij de regels bij dit bestemmingsplan.
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 35m^2.

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

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, 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.

4.4.6 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Oss vastgelegd. In deze visie wordt behalve aan de hoofdkern Oss ook aandacht besteed aan de overige kernen.

Voor de kernen wordt ingezet op behoud van een compleet voorzieningenaanbod. In de kleinste kernen is het echter niet altijd haalbaar een compleet voorzieningenaanbod overeind te houden. Het streven voor deze kernen is gericht op behoud van de aanwezige voorzieningen.

In het plangebied zelf wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt. De uitbreiding van het aantal woningen in de kern Lith draagt bij aan de instandhouding van de voorzieningen.

4.4.7 Groen

Nota Landschapsbeleid 2015

De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader voor het landschap binnen de gemeente Oss. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het landschap. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld.

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.

Lith ligt op de oeverwal. De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijks op enige afstand van de rivier de Maas. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

De bestaande perenhaag aan de zuidzijde van het plangebied zorgt voor een natuurlijke inpassing van de woningen in het landschap. Daarnaast zorgt de perenhaag voor een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Deze perenhaag moet behouden en beschermt worden.

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.

Spelen

Het beleid voor speelvoorzieningen in de gemeente Oss is vastgelegd in het beleidsplan ‘Speelruimtebeleid in Oss’. De gemeente Oss wil met het speelruimtebeleid bereiken dat kinderen en jongeren vaak, goed en veilig in de openbare ruimte kunnen spelen of verblijven. Voor een bespeelbare openbare ruimte hanteert de gemeente een aantal uitgangspunten: spreiding en inrichting van formele

speelplekken, nieuwe verdeling van speelplekken en het idee ‘meer met minder’. Daarbij gaat de gemeente ervan uit de speelruimte veilig, uitdagend en divers is, voor verschillende doelgroepen. Er moet voldoende ruimte zijn voor spel en initiatief. Niet alle ruimte wordt gedefinieerd, zodat er plaats is voor informele speelruimten.

De gemeente grijpt natuurlijke momenten aan waarop dit beleid wordt vormgegeven in concrete projecten. In veel gevallen is er noodzakelijk groot onderhoud, een herinrichting, een nieuwe inrichting of een veranderde vraag.

4.4.8 Water

Het beleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021. Dit is een nadere invulling van de doelstellingen zoals geformuleerd in het nationaal waterplan en het provinciaal waterplan. Het waterschap streeft naar het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dieren en plant in het gebied, waarbij veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.

De belangrijkste doelen voor de periode tot en met 2021 zijn:

1. Implementatie van het hoogwaterbeschermingsprogramma. Concreet betekent dit dat in de planperiode de voorbereidingen worden getroffen om de dijken te laten voldoen aan de nieuwe landelijk vastgestelde normen.
2. Oplossen van nog resterende wateroverlastknelpunten in bebouwd gebied en aanpakken van de wateroverlastlocaties in landelijk gebied (reserveringsgebieden).
3. Voortgaan met de aanleg van ecologische verbindingszones en (hydrologisch) herstel van natuurgebieden (NNB).
4. Aanpak van verdroging op de hogere zandgronden via bijvoorbeeld aangepast peilbeheer (GGOR), watertoevoer en lokale maatregelen om water vast te houden aan de bron.
5. Verbetering van de waterkwaliteit en een meer ecologisch beheer van de watersystemen.
6. Het – samen met
7. gemeenten – treffen van maatregelen in bebouwd gebied waarbij water en groen een bijdrage leveren aan een gezonder woon- en werkomgeving.
8. Het verder optimaliseren van het zuiveringsproces op de rioolwaterzuiveringen waarbij energie en grondstoffen worden terug gewonnen.

Het gemeentelijke beleid voor water is uitgewerkt in het ‘Plan Watertaken’. Volgens dit plan wordt voor de komende tijd ingezet op onderstaande ruimtelijk relevante zaken:

- Duurzame instandhouding van het systeem waarbij beperking van overlast en schade voorop staan.
- Doorzetten van anders omgaan met afstromend regenwater. Dit betekend voor nieuwe gebieden dat hemelwater niet wordt gemengd met afvalwater. In bestaand gebied wordt bij rioolvervanging waar mogelijk ook regenwater niet meer afgevoerd via de riolering maar lokaal verwerkt oftewel afgekoppeld. Op lange termijn is dit goed voor mens, milieu en portemonnee. Lokaal vasthouden van hemelwater draagt bij aan een gezonde leefomgeving, duurzaam omgaan met water en opvang van klimaatverandering.
- Via het watertoetsproces wordt in ruimtelijke plannen noodzakelijke ruimte voor water en waterveiligheid verzekerd. Waterveiligheid en hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn daarbij leidend.
- In het landelijke gebied werkt de gemeente samen met het waterschap aan de invulling van de Ecologische verbindingszones (EVZ) langs waterlichamen als uitwerking van reconstructieafspraken en afspraken in het kader van de KaderRichtlijn Water (KRW).

In het gemeentelijk Waterplan uit 2005 is een lange termijn visie op water in Oss opgenomen. Deze visie, een gezamenlijk product van gemeente en waterschap, is nog steeds de gewenste ontwikkeling en is

daarom opnieuw in dit plan opgenomen als vertrekpunt voor beleid in de komende planperiode. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.
Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Het plan past binnen de gestelde kaders van het beleid. Voor het plan is een watertoets opgesteld, in paragraaf 5.1.9.

4.4.9 Verkeer
<u>Mobiliteitsvisie, Balans in beweging</u>
In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

<u>Parkeren</u>

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota ‘Parkeernormen 2017’ vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreiding als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

Parkeren vindt in het plangebied plaats op eigen terrein. Alle kavels worden voorzien van tenminste 2 eigen parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan aan het beleid op het gebied van parkeren.

4.4.10 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningenstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

4.4.11 Archeologie

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 m² / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m² / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m ² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m² / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Geen onderzoeksplicht*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

In het kader van de planvorming in 2011 is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat in het grootste deel van het gebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. In het zuidoosten is aardewerk uit de Romeinse tijd aangetroffen en een greppel uit dezelfde periode. Waarschijnlijk ligt hier de rand van een nederzetting die zich uitstrekt ten zuidoosten van het plangebied. De in het plan aangetroffen sporen en vondsten hebben een lage waardering

volgens de normering van de KNA, wat leidt tot het selectieadvies dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht wordt.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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 (§ 5.1.1)
- Bodem (§ 5.1.2)
- Externe veiligheid (§ 5.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 5.1.4)
- Geur: industrieel (§ 5.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 5.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 5.1.7)
- Straling (§ 5.1.8)
- Water (§ 5.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 5.1.10)
- Gezondheid (§ 5.1.11)

5.1.1 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.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gelegen:

- Sportpark de Akkeren

De richtafstand van Sportpark de Akkeren tot woningen bedraagt op basis van de VNG-brochure 50 meter (voor een veldsportcomplex met verlichting). De richtafstand is gebaseerd op een aantal factoren waarvan geluid maatgevend is. Het plangebied ligt op 30 meter afstand van het sportpark. In het verleden zijn twee onderzoeken uitgevoerd die betrekken hebben op de mogelijk akoestische belemmeringen in en om het plangebied. In september 2008 is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een akoestisch rekenonderzoek uitgevoerd naar de nieuwbouwlocatie Lith-Oost, waar de Ruimte voor Ruimte-locatie Heilig Kempke deel van uitmaakt, in relatie tot bedrijven in de omgeving. Middels geluidsonderzoeken is inzicht verkregen in de wederzijdse relatie van geluidgevoelige en geluidproducerende activiteiten in (de nabijheid van) het plangebied. Daarnaast is er een onderzoek milieuzonering uitgevoerd door Geofox-Lexmond.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuzonering geen beperkende factor is voor de toevoeging van 3 woningen aan de al 9 geprojecteerde woningen in het plan Heilig Kempke.

5.1.2 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.

In het kader van de herverkaveling is door Sweco in 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Bijlage 1). Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen:

Ter plaatse van de landbouwgrond is de bovengrond (tot 0,5 m -mv) en de ondergrond geactualiseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als de ondergrond maximaal, net als in 2006 licht verontreinigd is met enkele zware metalen.

Plaatselijk bevat de bovengrond tevens een licht verhoogd gehalte aan minerale olie en PCB's (waarschijnlijk als gevolg van de bijmenging met brokken asfalt en een zwakke tot matige bijmenging aan puin). In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en zink aangetroffen. In 2006 waren destijds geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen.

Zowel analytisch als visueel is geen asbest aangetroffen.

Bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat voor zowel de bovengrond als de ondergrond kan worden uitgegaan van klasse "Altijd toepasbaar". Hierbij wordt monster MM03bg (die is getoetst als klasse Industrie) beschouwd als een uitschieter die niet bepalend is voor de van toepassing zijnde klasse van de bovengrond.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie met als functie woonbestemming.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor is mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond'.

5.1.3 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

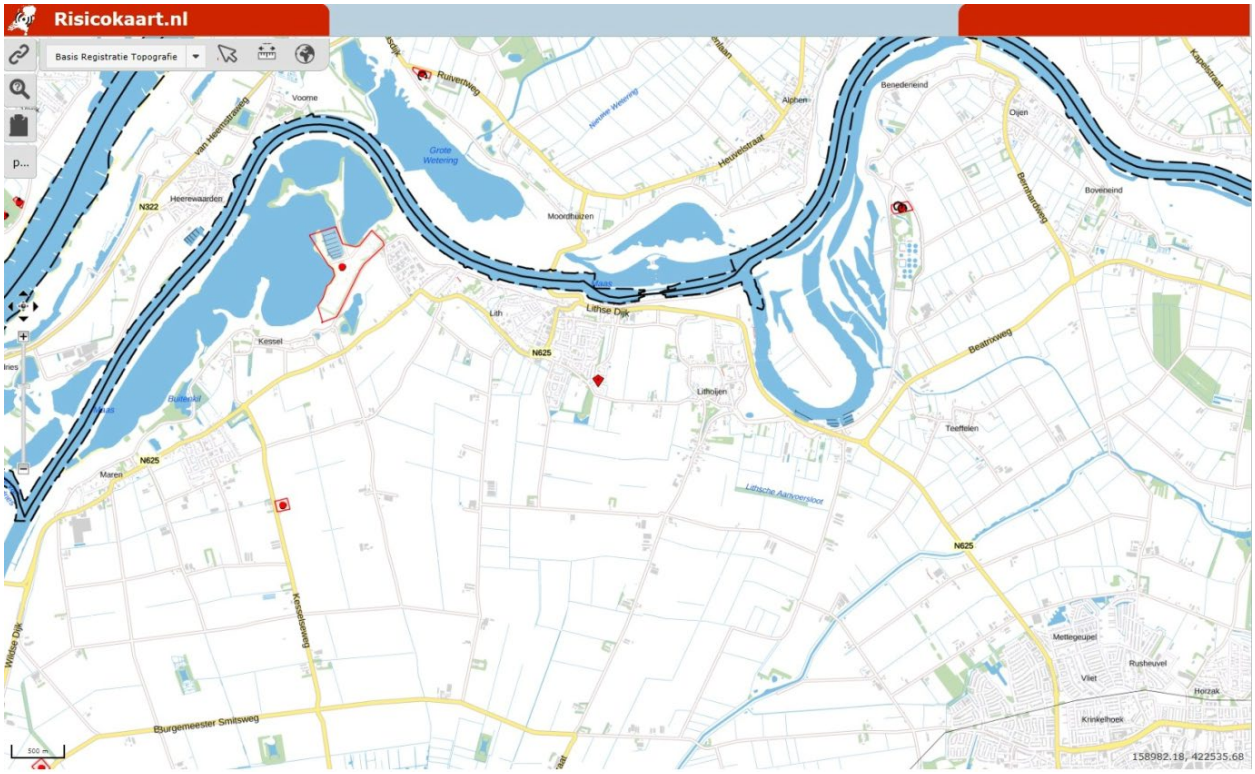
hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij 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.

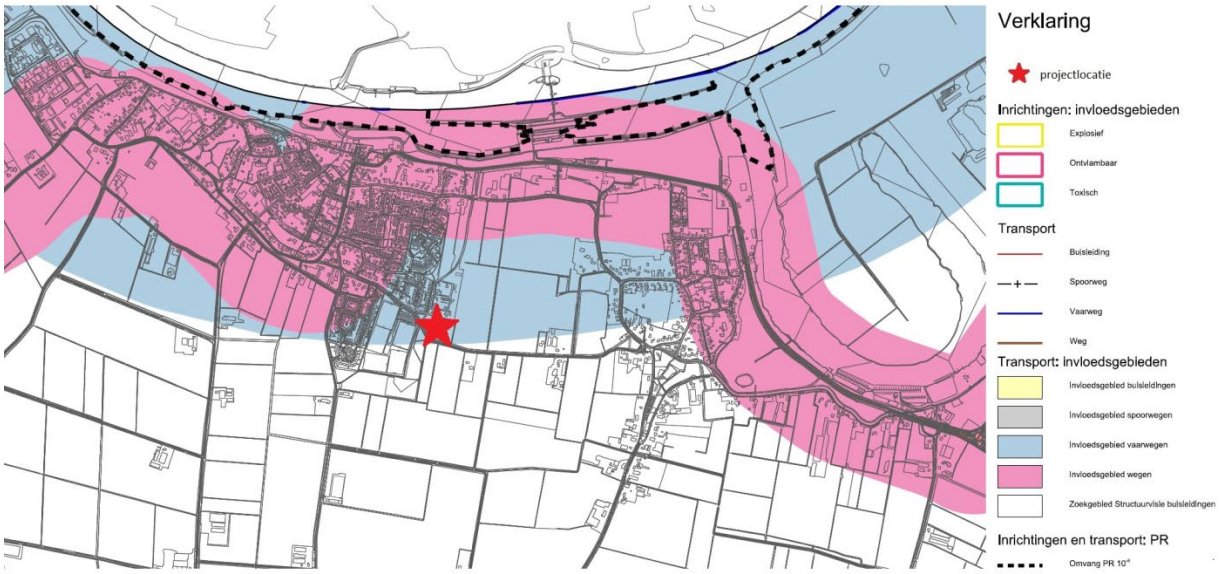
Gemeentelijk kader
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de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

Algemeen
Gekeken naar de risicokaart (figuur 5-1) en de signaleringskaart Externe veiligheid 2016 van de gemeente Oss (figuur 5-2) blijkt dat de transportroute over water (Maas, traject Van Lateraalkanaal tot Kanaal van Sint Andries) op ca. 740 meter van de projectlocatie ligt. Over deze transportroute worden brandbare en toxische gassen en vloeistoffen vervoerd. Daarnaast ligt de provinciale weg N625 in de nabijheid, hierover worden (in beperkte mate) gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de signaleringskaart blijkt dat de projectlocatie buiten het invloedsgebied van de N625 ligt.

Planologische kaders
In hoofdstuk 6 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss (versie maart 2011, revisie 6.4) worden planologische kaders gegeven. Langs waterwegen en provinciale & gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.



Figuur 5-1 Uitsnede risicokaart



Figuur 5-2 Uitsnede signaleringskaart EV Oss 2016

De locatie ligt niet binnen een 10-6-contour, enkel binnen het invloedsgebied van de transportroute over het water (de Maas). Voor de verantwoording kan in dit geval worden volstaan met een standaard verantwoording van het groepsrisico bij grotere afstand. Deze is hieronder opgenomen:

Verantwoording groepsrisico

Ontwikkeling groepsrisico
Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,

- de aard van incident (blootstelling van toxisch gas)

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item:

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overleiden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein (vele malen kleiner dan één op één miljoen).

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde ‘risicoprofiel’.

Mogelijkheid tot zelfredzaamheid
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

5.1.4 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.

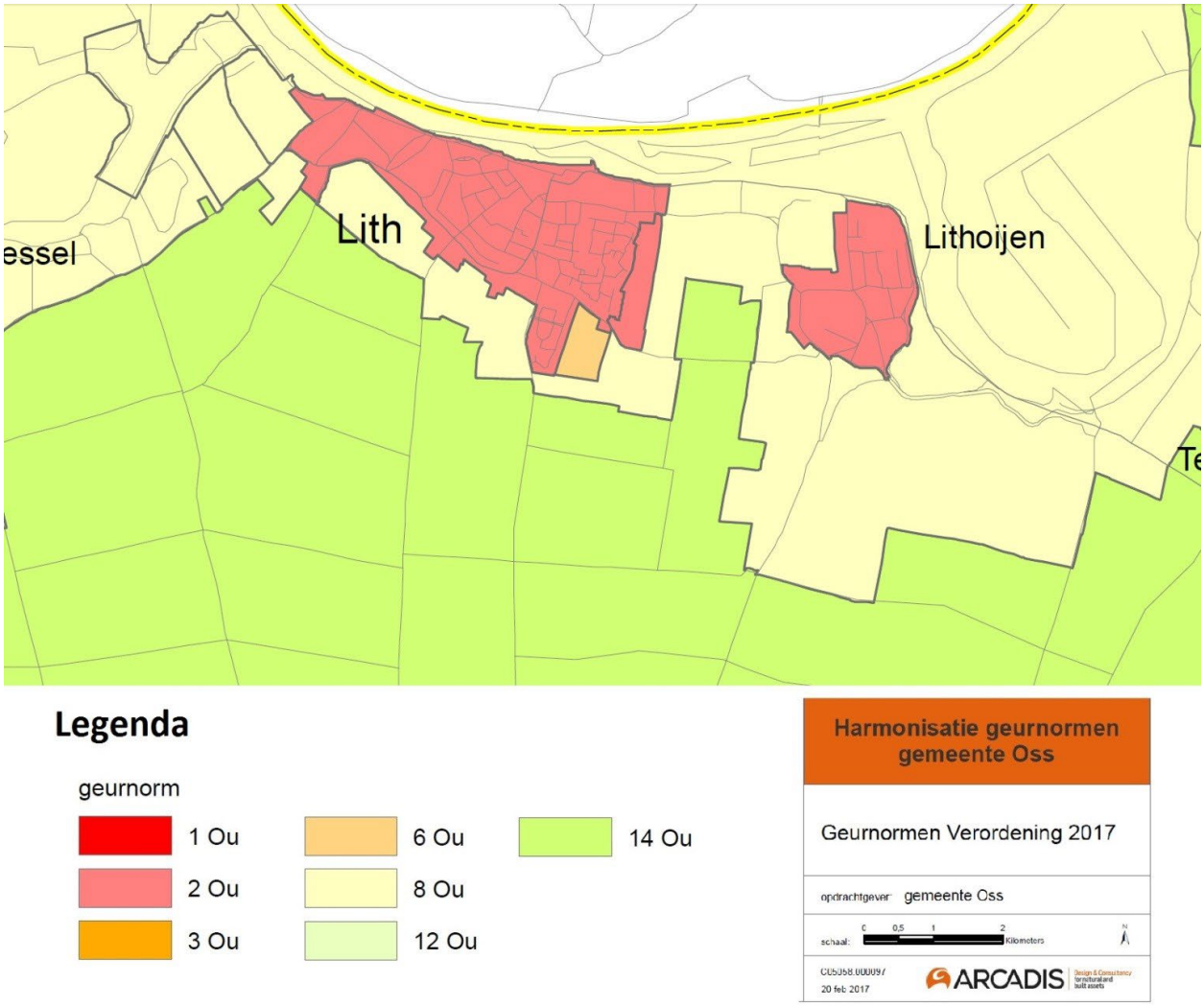
Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

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

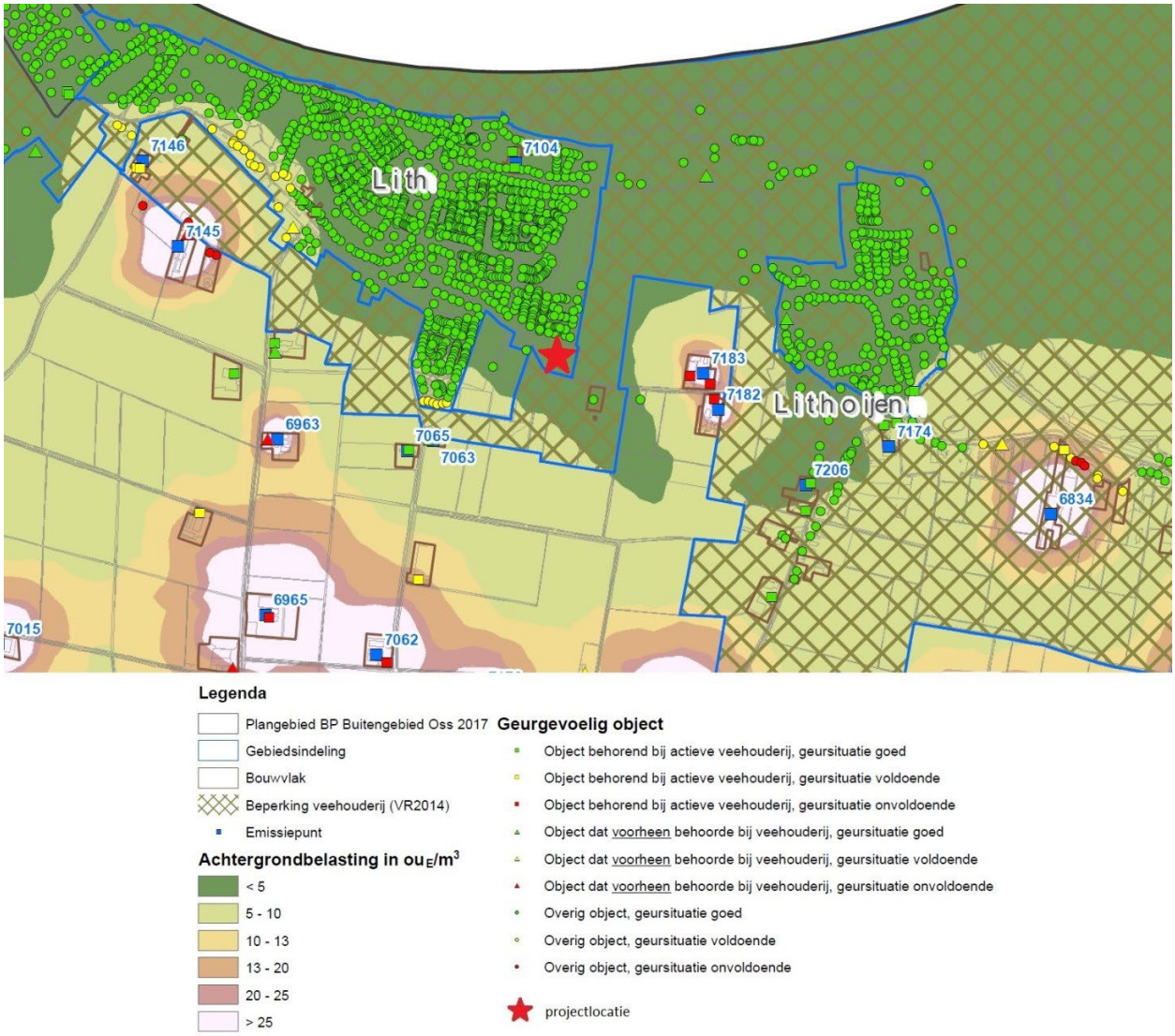
Lid 2. De onder 1 genoemde gebieden staan aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart ‘Geurnormen Verordening 2017’ (zie hieronder).

De hieronder genoemde geurnormen bedragen de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van de verordening.

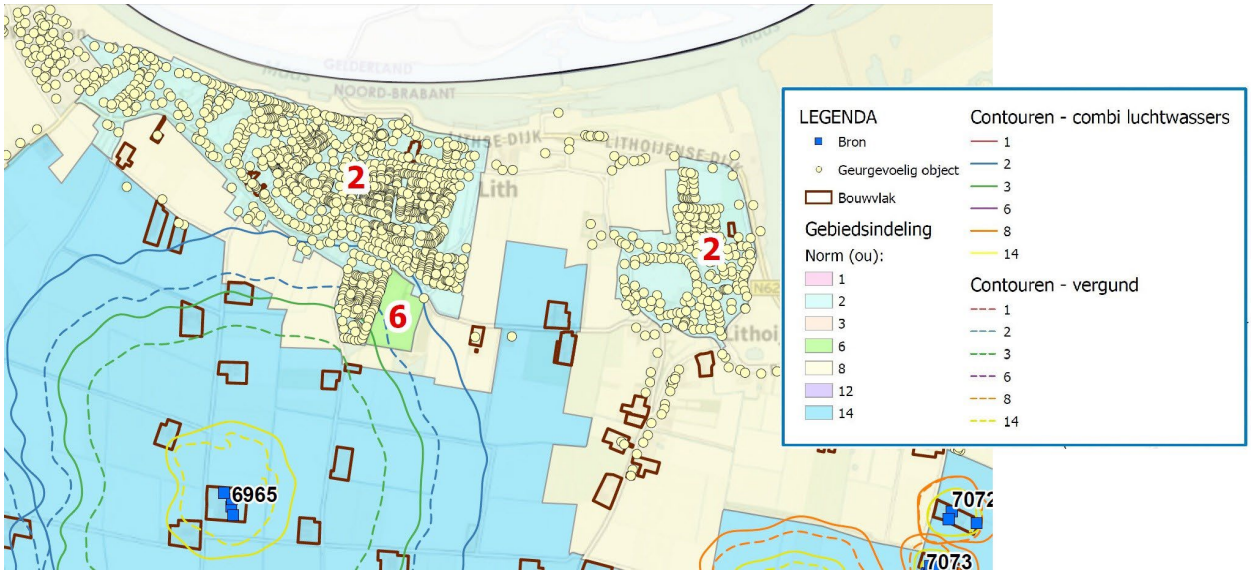


Figuur 5-3 Geurnormen gemeente Oss verordening 2017

Gecumuleerde achtergrondbelasting
In juni 2018 heeft de Omgevingsdienst Brabant-Noord (Odbn) voor de gemeente Oss een kaart opgesteld waarin alle (agrarische) gecumuleerde achtergrondbelasting is opgenomen. Hieronder is een uitsnede toegevoegd van de projectlocatie in deze kaart. Verder is hieronder een uitsnede toegevoegd van de projectlocatie in de kaart met alle voorgrondcontouren.



Figuur 5-4 Uitsnede kaart Gecumuleerde achtergrondbelasting Oss 2018



Figuur 5-5 Uitsnede kaart Voorgrondbelasting Oss 2018

In 2018 is door Sweco een geuronderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit het geuronderzoek blijkt dat het plangebied niet valt binnen de minimum afstandsnormen van de omliggende veehouderijen. Er liggen hiermee geen geurgevoelige objecten binnen de minimum afstandsnorm. Het plangebied ligt wel binnen de contour van de geurbelastingsnorm van 2 oue/m^3 van een omliggende veehouderij. Binnen dit deel van het plangebied zijn woningen voorzien. Binnen het plangebied wordt hiermee niet voor alle geurgevoelige objecten voldaan aan de geurbelastingsnorm. De realisatie van het plangebied geeft voor de betreffende veehouderij geen verdere belemmeringen dan de reeds aanwezige belemmering die er zijn ten gevolge van andere geurgevoelige objecten in de omgeving van het plangebied.

Het realiseren van geurgevoelige objecten zoals woningen binnen de geldende geurnorm is in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken als op die locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De geurhinder in het plangebied bepaalt of ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat aanwezig is. De achtergrondconcentratie betreft maximaal 7,8 oue/m^3; P98. De gemeente Oss heeft in de Agrarische geurgebiedsvisie Oss 2013 een classificatie van de achtergrondconcentraties opgenomen in relatie tot de aanvaardbaarheid van het woon- en leefmilieu. Voor de bebouwde kom is hierin voor een achtergrondbelasting van 6 -10 oue/m^3; P98 een hinderpercentage van 8 – 12 % opgenomen en is de classificatie ‘voldoende’ gegeven. Deze classificatie wordt in de geurgebiedsvisie als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beschouwd.

5.1.5 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.

Industriële geurhinder vormt geen beperkende factor voor het planvoornemen. Er zijn geen bedrijven bekend met een industriële geurcontour in de omgeving van het plangebied.

5.1.6 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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 onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (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 (voorziene) 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.

Volgens de Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" dragen woningbouwlocaties van minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het voorgenomen plan maakt de realisatie van twaalf woningen mogelijk. Het plan valt hiermee binnen de gestelde grenzen voor woningbouwlocaties uit de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. Daarmee is aannemelijk gemaakt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Hiermee voldoet het plan aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

<u>Verkeer: extra verkeersbewegingen</u>

In het kader van het woongebied Lith-Oost is destijds een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerssituatie. Het Heilig Kempke maakt onderdeel uit van dit woongebied. In het onderzoek is met name aandacht besteed aan de mogelijkheid van ontsluiting van de nieuwbouwwijk via de Valkseweg, waar het Heilig Kempke op aansluit. Volgens het vigerende beleid zijn de wenselijke intensiteiten op de Valkseweg binnen de bebouwde kom 3.000 motorvoertuigen of minder en buiten de bebouwde kom 6.000 motorvoertuigen of minder. Het is niet te verwachten dat deze intensiteiten overschreden worden.

De toevoeging van 3 extra kavels ten opzichte van het al vastgestelde plan uit 2011 zal slechts zeer beperkt verkeersbewegingen toevoegen. Op basis van kengetallen is de verwachting dat per woning maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagetmaal extra zal worden toegevoegd. Voor het totale plan van 12 woningen betekent dit afgerond 104 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal extra worden toegevoegd aan het bestaande verkeersbeeld (worst case-benadering). Dit wordt acceptabel geacht.

Verkeer: ontsluitingswegen
De Bellefleur, het rondweggetje in het plangebied, takt aan op de Valkappel. De Valkappel takt aan op de Valkseweg. Deze ontsluiting voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan Oss 2020.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen beperkende factor vormt voor het planvoornemen.

Parkeren
Er zijn geen extra parkeervoorzieningen nodig, op iedere kavel worden tenminste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.8 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.

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn.

5.1.9 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 vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

‘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.

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 2.000 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. Bij toename van meer dan 10.000 m2, of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. Verhard oppervlak is al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding."

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:
    1. Hergebruik
    2. Infiltratie/bergen
    3. 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:
    1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
    2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt.
    3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties.
    4. (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
    5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

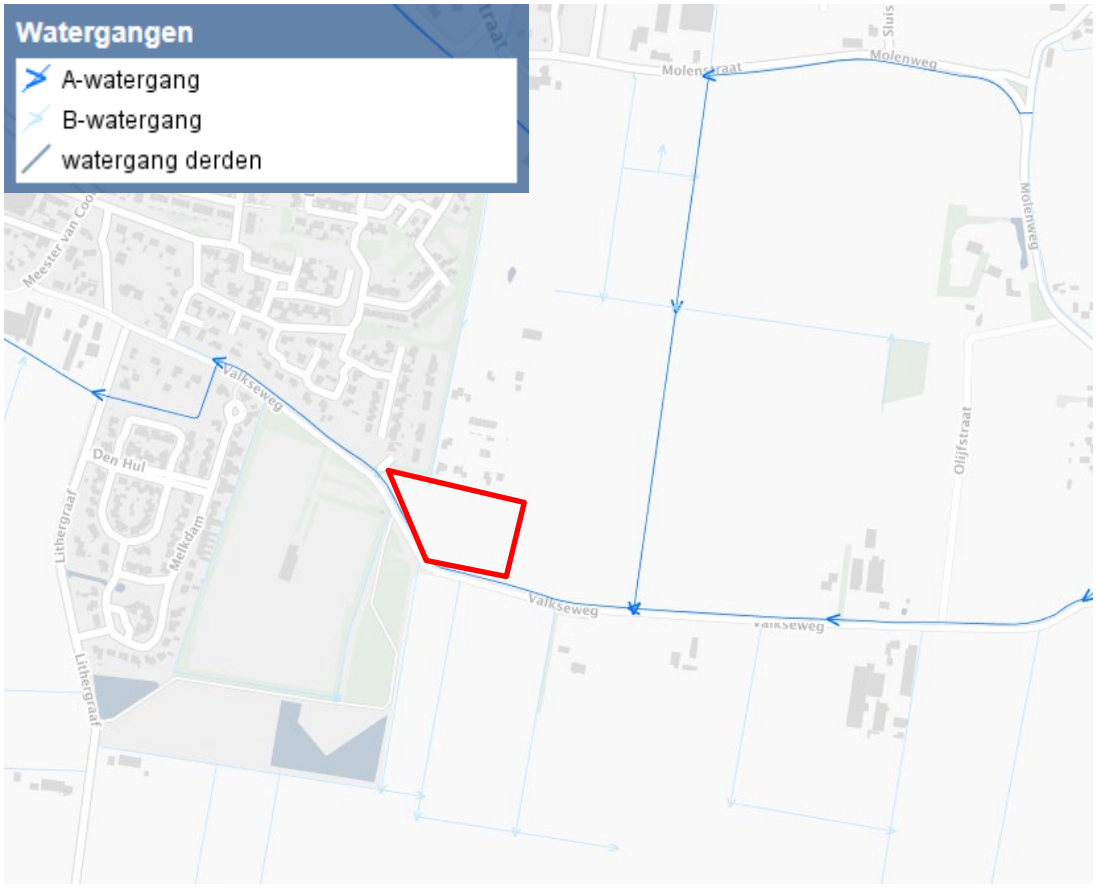
Voor het planvoornemen is in 2019 (aangepast in 2021) door Sweco een watertoets opgesteld (Bijlage 3). Hieronder zijn de belangrijkste uitkomsten opgenomen.

Grondwater
Tijdens het veldonderzoek in maart 2006 bevond het grondwater zich op circa 1 meter minus maaiveld. Tijdens het veldwerk in 2017 is er geen grondwaterstand bepaald. De GHG is in het veld geschat tussen de 50-80 cm –mv (NAP +3,80-3,50 m). De GLG wordt geschat tussen de 120-170 cm –mv (NAP +2,60 m en +2,90 m). De veldschattingen komen hiermee overeen met de Bodemkaart van Nederland.

In het Dinoloket peilbuizenarchief van TNO zijn er een aantal peilbuizen rondom Lith aanwezig waarmee GXG bepaald konden worden. De peilbuizen bevatten metingen tot 2003, er zijn geen recentere metingen beschikbaar in het DINOloket. De peilbuizen bevinden zich op 750 tot 1.200 meter van de projectlocatie. De gemiddelde GLG komt uit op NAP +2,80 m en de GHG is gemiddeld NAP +3,30 m. Dit komt goed overeen met de waarden gevonden tijdens het veldonderzoek.

In het onderzoek is uitgegaan van een GLG van NAP +2,80 m en een GHG van NAP +3,60 m.

Oppervlaktewater
De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. De planlocatie wordt omringd door watergangen (figuur 5-5). De waterpeilen van de watergangen is NAP +3,55 m (zomerpeil) en NAP +3,45 m (winterpeil).



Figuur 5-5 Overzicht watergangen

De watergang aan de zuid- en westzijde van de locatie (langs de Valkseweg) is een leggerwatergang. Bij een leggerwatergang die breder is dan 6 meter, moet aan weerszijden van die watergang een beschermings-en obstakelvrije zone van 5 meter aanwezig zijn. Deze beschermings-en obstakelvrije zone dient in principe obstakel vrij te blijven. Voor een aantal zaken, als verboden o.g.v. de keur, kan ontheffing wordt verleend.

Binnen de zone van 5 meter van de leggerwatergang staat een perenhaag. Deze perenhaag was voor 2010 al aanwezig. De perenhaag is een kenmerkend onderdeel van de groenstructuur rond het plangebied. Doordat de perenhaag een groene overgang van toekomstig bebouwd gebied naar het buitengebied vormt, is behoud van deze haag belangrijk. De bescherming van de haag is in het bestemmingsplan geregeld.
Voor obstakels die in 2010 al aanwezig waren, geldt dat deze onder de ‘Overgangsbepaling Obstakels’ vallen. Ze zijn daarmee (tijdelijk) vrijgesteld van de Keurregels.
Bestaande obstakels die het onderhoud niet hinderen kunnen, volgens het Waterschap, blijven staan na het maken van afspraken in het kader van ‘Wijzer onderhoud’.

In de bestaande situatie wordt de watergang onderhouden vanaf de Valkseweg. Deze situatie verandert niet.

De watergangen aan de noord- en oostzijde van de locatie betreffen schouwwatergangen. Voor deze watergangen zijn de aangrenzende eigenaren onderhoudsplichtig. Dat houdt in dat de eigenaar de begroeiing tijdig moet maaien en het talud en oever in stand moet houden, zodat het water goed kan stromen. Eén maal per jaar (najaar) voert het waterschap daarop een controle/schouw uit.

Riolering
In het stedelijk gebied ten noordwesten van de locatie ligt een vrijverval gemengd rioolstelsel. Eén rioolstreng loopt tot aan de Valkseweg en heeft een diameter van 200 mm. De andere strengen hebben een diameter van 300 mm. In de wijkontsluitingsweg De Woerd ligt een riool van Ø700 mm.

In de zuidrand van de locatie, parallel aan de leggerwatergang, ligt een persleiding Ø250 mm van het waterschap. Aan weerszijden van deze persleiding geldt een zakelijk recht van 3,5 meter. Ter bescherming van de leiding en in verband met calamiteiten geldt binnen de zakelijk rechtstrook een verbod op een groot aantal ingrepen, waaronder het aanbrengen van gebouwen, wijzigen van het bodemniveau en aanbrengen van gesloten verhardingen.

Watercompensatie
Voor het inpassen van watercompensatie is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en de randvoorwaarden van Waterschap Aa & Maas het ruimtebeslag voor de watercompensatie bepaald.

Voor het tijdelijk bufferen en afvoeren van hemelwater gaat de voorkeur uit naar bovengrondse (infiltratie)voorzieningen, zoals vijvers, greppels en wadi's. Deze voorzieningen kunnen beter onderhouden, gecontroleerd en gehandhaafd worden. Daarnaast zijn ondergrondse voorzieningen, vanwege de hoge grondwaterstanden, minder goed toepasbaar. Zonder aanvullende maatregelen staan de voorzieningen namelijk geregeld vol met (grond)water. De bodem bestaat uit kleiig materiaal en daarom is de doorlatendheid niet genoeg om al het hemelwater te infiltreren, daarom dienen de infiltratievoorzieningen voorzien te worden van leegloopmogelijkheden naar het openbaar gebied.

De kavels zijn allemaal relatief groot (>600 m^2). Voor de bepaling van het verhard oppervlak is daarom, uitgegaan van 40% verharding per kavel. Deze 40% is in overleg met het waterschap bepaald. Voor het bepalen van de benodigde berging is gerekend met een gevoeligheidsfactor van 1 en een bui van 60 mm, conform de voorschriften van het waterschap. In onderstaande tabel zijn de toenamen in verhard oppervlak en de daarbij benodigde bergingscapaciteit weergegeven.

Binnen het plangebied zijn twee locaties voor waterberging beschikbaar. Uit de berekening in tabel 5-2 blijkt dat er ruim voldoende capaciteit in de bergingsvoorzieningen beschikbaar is. In de berekeningen is nog geen rekening gehouden met de taluds van de bergingsvoorzieningen. Hierdoor zal de uiteindelijke bergingscapaciteit iets hoger uitvallen dan weergegeven in tabel 5-2.

Tabel 5-1 Toename verhard oppervlak en benodigde berging

Locatie	m^2	Verhard opp [m^2]	Benodigde berging [m^3]
Kavels	10388	4155	250
Weg	1205	1205	72
Totaal	**11593**	**5360**	**322**

Tabel 5-2 Beschikbare berging

	Beschikbare berging [m²]	Inhoud bij bergingsdiepte van 0,4 m [m³]
Midden	690	240
NW hoek	230	115
Totaal	**920**	**355**

5.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

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

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.

Wegverkeerslawaai

Voor het planvoornemen is in 2019 door Sweco een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 4). Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Valkseweg, de bouwvlakken aan de Heilig Kempke zich buiten de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB (geluidbelastingklasse van 0 – 48 dB) bevinden. Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Het is niet nodig om maatregelen te treffen aan de weg, in de overdracht of aan de gevels van de nieuwe woningen. Ook een aanvraag van hogere grenswaarden is niet nodig.

Geluidsbelasting Sportpark

Het berekenen van de geluidsniveaus ten gevolge van activiteiten op het sportpark van voetbalvereniging NLC ’03 (zuidzijde) is uitgevoerd conform de ‘Handleiding meten en rekenen industrielawaai’, uitgave 1990. Er is gebruik gemaakt van kentallen en informatie uit andere akoestische onderzoeken. De geluidsniveaus ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zijn berekend met behulp van een computerprogramma (software: Geonoise V5.41). Vervolgens is de overdracht van geluidbronnen naar de omgeving berekend conform methode II.8 van genoemde handleiding.

In de huidige situatie zijn ten westen (aan de Ravenshof en de Melkdam) en ten noorden (aan de Elsbergen en het Heilig Kempke) van het sportpark woningen gelegen. De geluidsniveaus zijn berekend op concrete plaatsen (ter plaatse van woningen) en als contouren (lijnen van gelijke geluidniveaus). De rekenresultaten voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus ter plaatse van de woningen zijn opgenomen in onderstaand tabel. De geluidsniveaus zijn ter plaatse van de nieuwe woningen berekend op 1,5 meter (dag) en 5 meter (avond) boven lokaal maaiveld en als contouren in (de omgeving van) het sportpark en het Heilig Kempke op meter boven lokaal maaiveld.

Planontwikkeling Lith-Oost – Geluidniveaus NLC'03						
Rekenpunt* (zie bijlage B voor positie)	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]					
	dag	**norm**	**avond**	**norm**	**nacht**	**norm**
BB01 Ravenshof	40	50	36	45	-	40
BB02-08 Melkdam	42		38		-	
BB09-10 Elsbergen	39		33		-	
BB11-12 Heilig Kempke	40		34		-	
NB01-05 Nieuwbouw plan Lith-Oost	39		35		-	
Rekenpunt	L_{Amax} [dB(A)]					
BB01 Ravenshof	40	70	35	65	-	60
BB01-08 Melkdam	38		36		-	
BB09-10 Elsbergen	41		45		-	
BB11-12 Heilig Kempke	45		48		-	
NB01-05 Nieuwbouw plan Lith-Oost	41		45		-	
* Per cluster van rekenpunten is enkel het hoogste geluidniveau gepresenteerd.						

Het aantal potentiële geluidgehinderden zal op basis van het aantal woningen, ongeacht de afstand tot, de positie ten opzichte van en de geluidbelasting ten gevolge van deze vereniging, door de realisatie van woningen in het plangebied toenemen. De geluidsniveaus ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied zullen als gevolg van reguliere activiteiten op het sportpark niet meer dan 48 dB(A) etmaalwaarde bedragen. De geluidruimte van het sportpark wordt niet beperkt en als zodanig wordt de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd.

In het akoestisch onderzoek uit 2008 van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (bijlage 4A) zijn de toekomstige bouwvlakken voor de woning in plangebied Heilig Kempke meegenomen. Er vinden geen overschrijdingen plaats op grond van Activiteitenbesluit. De bedrijfsvoering van voetbalclub NLC is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van 2008. De woningen in het plangebied worden niet belemmerd door geluid van activiteiten in het sportpark.

5.1.11 Gezondheid

In Brabant bestaat ongerustheid over mogelijke gezondheidsrisico's van veehouderijbedrijven voor omwonenden. Discussies over eventuele gezondheidsrisico's zijn in het recente verleden in een stroomversnelling gekomen door de Q-koorts epidemie rond 2007-2009. Sindsdien is onderzoek gedaan naar de gezondheid van omwonenden van veehouderijen.

De gemeente Oss heeft beleid voor geitenhouderijen. Volgend op het RIVM-onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden – aanvullende studies' (VGO2) en het provinciale moratorium in de Verordening ruimte, is door het college van burgemeester en wethouders gesproken over een werkwijze. Het college is van mening dat een standstill van het aantal geiten binnen bestaande stallen wenselijk is, tenzij er op basis van gezondheidskundige redenen geen aanleiding is de ontwikkeling te weigeren. Zo besloot het college op 5 december 2017. Daarnaast stelt het college criteria vast hoe om te gaan met ontwikkelingen binnen de straal van 2 km rond een geitenhouderij. Dit betreffen tijdelijke maatregelen totdat het lopende onderzoek van het Rijk bekend en beoordeeld is. Op 1 december 2017 heeft de kopgroep Intensieve Veehouderij van Agrifood Capital uitgesproken achter het hier verwoorde standpunt te staan.

Het beleid houdt voor nieuwe ontwikkelingen het volgende in:

Een goede ruimtelijke afweging bij het bouwen binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij moet voldoen aan de volgende criteria:

a. Het informeren van aanvragers over het risico;
b. Terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen;
c. We staan, na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk, wenselijke ontwikkelingen toe binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

In dit geval ligt het plangebied binnen de invloedgebieden van enkele geitenhouderijen. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 500 meter van de geitenhouderij Valkseweg 36 in Lithoijen.

Voor de ontwikkeling geldt:

- De aanvrager c.q. de toekomstige bewoner van de woning moet op de hoogte worden gesteld dat dit risico bestaat.
- De op de locatie te realiseren woning is niet bedoeld voor de huisvesting van een kwetsbare groep.
- Er moet een motivering worden toegevoegd.

Voor het plangebied is sprake van een verhoogd risico op het voorkomen van longontsteking. Omdat de reden van het verhoogd voorkomen van longontsteking niet bekend is, is het niet mogelijk om preventief maatregelen te nemen. De GGD adviseert om het verhoogd voorkomen van longontsteking als één van de parameters mee te wegen in de besluitvorming van dit plangebied. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar het geitenmoratorium. Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport (VGO 3) heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten om het uitbreiden van geitenhouderijen en het omschakelen naar geitenhouderijen tegen te gaan, waarmee het moratorium geitenhouderij een feit was. Het moratorium is een voorzorgmaatregel en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het doel van het moratorium is te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan.

Bij de bestuurlijke afweging om toch binnen 2 km te bouwen, kunnen de volgende aspecten betrokken worden:

- locatiespecifieke zorgvuldige afweging door het benoemen van andere (milieu-)factoren die gunstig danwel ongunstig zijn;
- cumulatie, wat is er meer aan belastende milieufactoren in de omgeving;
- verblijflocaties specifiek bedoeld voor gevoelige groepen (zieken, ouderen, kinderen e.d.);
- VGO III: het risico wordt kleiner naarmate de afstand tot de geitenhouderij groter is;
- het betrekken van deskundigen (GGD, Kennisplatform veehouderij en humane gezondheid)

Voor de locatie Heilig Kempke geldt dat het volgende in overweging is genomen:

- Er bevindt zich één geitenhouderij in de buurt van het plangebied, er is geen sprake van cumulatie-effecten;
- Toekomstige bewoners worden op de hoogte gesteld van het risico;
- Er komen geen kwetsbare doelgroepen in het plangebied, zoals voorzieningen voor kinderen, ouderen of zieken;
- Andere milieufactoren in de omgeving hebben een relatief beperkte invloed.

Gelet op bovenstaande overwegingen en de kanttekening dat de achterliggende oorzaak van de associatie tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en longontstekingen niet bekend is, wordt het plan Heilig Kempke aanvaardbaar geacht. De noodzaak om te voorzien in woningbouw voor de kern Lith en deze locatie en de belangen afwegend, wordt de locatie geschikt geacht ook al ligt deze binnen 2 km van een geitenhouderij.

5.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 5.3.1)
- Natuur (§ 5.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 5.3.3)

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

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’. Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zelf zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. De wijzigingen zijn per deelgebied in het rapport uiteengezet

.

Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of

meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings-)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. 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. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte
Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) 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. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

In het kader van de planvorming in 2011 is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat in het grootste deel van het gebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. In het zuidoosten is aardewerk uit de Romeinse tijd aangetroffen en een greppel uit dezelfde periode. Waarschijnlijk ligt hier de rand van een nederzetting die zich uitstrekt ten zuidoosten van het plangebied. De in het plan aangetroffen sporen en vondsten hebben een lage waardering volgens de normering van de KNA, wat leidt tot het selectieadvies dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht wordt.

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 inpandige 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 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte
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). Kortheidshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De ‘vlakken’ die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de ‘vlakken’ zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) blijkt dat het plangebied valt in de Beerse en Baardwijkse Overlaat en de Maaskant. De dragende structuren van de regio moeten zoveel mogelijk in samenhang versterkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap “Beerse en Baardwijkse overlaat”. Het gebied van de Beerse Overlaat weerspiegelt 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. De vele landschapselementen vertellen het verhaal van deze bijzondere vorm van waterbeheer. De bijhorende ontwikkelstrategie bestaat uit:

- Zoveel mogelijk behouden van open landschap;
- Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen;

- Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

De belangrijke landschappelijke elementen in het plangebied (de groenstructuren en de waterloop) worden behouden. Het plangebied vormt de afronding van Lith, dit wordt gekenmerkt door de perenhaag die het open landschap markeert dat start vanaf het plangebied. Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of elementen aanwezig.

5.2.2 Natuur

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

Voor het planvoornemen is in 2019 door Sweco een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (Bijlage 5). Hieronder worden de belangrijkste conclusies opgesomd:

Wet natuurbescherming- onderdeel Natura 2000-gebieden
Gelet op de grote afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden en kleinschalige aard van de ontwikkeling, zijn directe effecten, zoals verdroging, vernatting, optische verstoring, licht- en geluidsverstoring op voor hand uitgesloten. Er is geen noodzaak tot een nadere beschouwing op deze effectindicatoren.

Voor het planvoornemen is een stikstofberekening uitgevoerd om effecten uit te kunnen sluiten (Bijlage 6). Tijdens de gebruiksfase van het plan treden er geen toenamen van de stikstofdepositie op. Tijdens de aanlegfase van de planontwikkeling treden er ook geen toenamen van de stikstofdepositie op zolang wordt voldaan aan de voorwaarden voor de maximale aantallen transportbewegingen per jaar en maximale emissies per jaar van de mobiele werktuigen. Dit betreft maximaal 20 vervoersbewegingen per dag voor licht verkeer, maximaal 10 vervoersbewegingen per dag voor vrachtverkeer en een maximale emissie van de mobiele werktuigen binnen het plangebied van 140 kg NOx/jaar. Indien gebruik wordt gemaakt van materieel dat voldoet aan de emissienorm Stage IV kunnen per werkdag meer mobiele werktuigen worden ingezet dan wanneer gebruikt wordt gemaakt van materieel dat voldoet aan de emissienorm Stage III. Bij de bouwaanvraag dient een herberekening gemaakt te worden van de werkelijke emissies gebaseerd op de gebruikte mobiele werktuigen en vervoersmiddelen.

Wet natuurbescherming- onderdeel soortenbescherming
De Wet natuurbescherming biedt vanuit het onderdeel soortenbescherming géén belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van woonkavels.

Tijdens de uitvoeringsfase dient men rekening te houden met de aanwezigheid van broedvogels. Alle broedgevallen zijn gedurende deze periode beschermd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot augustus. Echter, afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden, kan deze periode eerder of later beginnen en eindigen. Van belang is dat broedende volgens niet zodanig opzettelijk verstoord worden dat de gunstige staat van instandhouding van de soort in het geding komt.

Naast bepalingen voor specifiek aangewezen soorten geldt krachtens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten alsmede voor hun directe leefomgeving. Via deze wet wordt eenieder medeverantwoordelijk gesteld voor de zorg en

bescherming van flora en fauna en dient men geen handelingen uit te voeren die opzettelijk soorten kunnen aantasten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die onderdeel zijn van het NNB of overige beleidsmatig aangewezen beschermde natuurgebieden. Effectindicatoren zoals verstoring, versnippering dan wel overige direct effectindicatoren, gelet op de relatief groet afstand tot het nabijgelegen NNB en buffering van reeds aanwezige infrastructuur en bebouwing, niet plaats. Een nadere uitwerking van een 'nee, tenzij-toets' wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 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 bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 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.

5.4 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 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.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is.

Onderliggend plan maakt 3 nieuwe woningen mogelijk. Dit wordt derhalve niet gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. Wel zijn alle milieuaspecten getoetst in het kader van het bestemmingsplan, nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 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 buren/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 voorschriften 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.

6.2 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.

6.3 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 7 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de economische uitvoerbaarheid bedoeld.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het kostenverhaal van de gemeente verplicht gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. zijn een anterieure overeenkomst aangegaan. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is geborgd.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 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 te toevoeging van drie woningen binnen een bestaand plangebied. Het aantal bouwkavels binnen het gebied stijgt van 9 naar 12 kavels.

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

8.2 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’. De relevante instanties zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

De volgende instanties zijn in de gelegenheid gesteld om vóór 13 augustus 2020 te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord

Overlegreactie 1: Provincie Noord-Brabant
De Provincie geeft in haar reactie aan dat zij zich kan vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

In het plan zijn zes titelnummers voor ruimte-voor-ruimte woningen opgenomen. De Provincie verzoekt wel om de titelnummers van de overige zes kavels in de plantoelichting op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders
De Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. ontwikkelt met dit bestemmingsplan twaalf bouwkavels. Daarvoor zet de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. zes titelnummers in. De ander zes woningen ontwikkelt de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. als reguliere woningen. Daarvoor zet de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. geen ruimte-voor-ruimtetitels in. Dit wordt in de plantoelichting niet voldoende duidelijk gemaakt. De plantoelichting wordt op dit onderdeel aangepast.

Overlegreactie 2: Waterschap Aa en Maas
Het Waterschap heeft opmerkingen over obstakels langs de watergang aan de Valkseweg en over de toename van het verharde oppervlakte.

Watergang
Volgens het Waterschap is de tekst over het onderhoud van de watergang aan de Valkseweg, op pagina 56 van de toelichting, niet correct. In de tekst staat dat de watergang, met een breedte van 7 meter, vanaf één zijde onderhouden kan worden. Volgens het waterschap moet bij een leggerwatergang die breder is

dan 6 meter, aan weerszijden van die watergang een beschermings-en obstakelvrije zone van 5 meter aanwezig zijn. Het Waterschap verzoekt de tekst hierop aan te passen.

Binnen de zone van 5 meter van de leggerwatergang staat een perenhaag. Het Waterschap constateert op basis van een luchtfoto dat deze perenhaag er al sinds 2010 staat.

Voor obstakels die in 2010 al aanwezig waren, geldt dat deze onder de 'Overgangsbepaling Obstakels' vallen. Ze zijn daarmee (tijdelijk) vrijgesteld van de Keurregels.

Bestaande obstakels die het onderhoud niet hinderen kunnen, volgens het Waterschap, blijven staan na het maken van afspraken in het kader van 'Wijzer onderhoud'.

Toename verhard oppervlakte
De ruimte voor een bovengrondse waterberging lijkt beperkt omdat het hele bestemmingsplangebied voornamelijk uit particuliere woningbouw bestaat. Het waterschap vindt dat het beoogde hemelwatersysteem in de toelichting onvoldoende is onderbouwd. Ook vindt het waterschap het uitgangspunt van 30% verhard oppervlakte per kavel onredelijk. Particuliere gronden worden over het algemeen meer verhard, volgens het Waterschap.

Verder verzoekt het Waterschap een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om de hemelwatercompensatie op de particuliere terreinen op langere termijn te borgen.

Antwoord burgemeester en wethouders
Watergang
De tekst in de toelichting over het onderhoud van de watergang wordt aangepast.

Zoals het Waterschap constateert, staat er binnen de 5-meterzone van de leggerwatergang een perenhaag. Deze haag is al geruime tijd aanwezig. De perenhaag is een kenmerkend onderdeel van de groenstructuur rond het plangebied. Doordat de perenhaag een groene overgang van toekomstig bebouwd gebied naar het buitengebied vormt, is behoud van deze haag belangrijk. De bescherming van de haag is in het bestemmingsplan geregeld. In het oorspronkelijke bestemmingsplan "Heilig Kempke" uit 2010 was deze haag ook al beschermd.

In de bestaande situatie wordt de watergang onderhouden vanaf de Valkseweg. Deze situatie verandert niet.

Toename verhard oppervlakte
Het Waterschap geeft niet aan wat wel een acceptabel verhardingspercentage is voor de berekening van de bergingscapaciteit. De adviseur van de Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij C.V. heeft daarom met het Waterschap overlegd over de berekening van de benodigde bergingscapaciteit. De adviseur adviseert om uit te gaan van een verhardingspercentage van 40%, in plaats van 30%. Dit is een realistisch percentage omdat het hier gaat om (zeer) ruime kavels van gemiddeld 800 m2, met uitschieters naar ruim 1000 m2. Het Waterschap heeft aangegeven dat in dit geval de toepassing van een verhardingspercentage van 40% aannemelijk is.

Dit betekent dat er een grotere bergingscapaciteit in het plangebied nodig is. De toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlage Notitie 'Waterparagraaf RvR Lith' worden op de nieuwe berekening van de bergingscapaciteit aangepast. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een grotere bergingscapaciteit, op basis van een berekening met het grotere verhardingspercentage.
Voor de hemelwatercompensatie op particulier terrein worden regels gesteld in de vergunning voor de bouw van de woning. De bergingsvoorzieningen in het plangebied zorgen voor de berging van het

hemelwater van verharde deel de kavels en het openbaar gebied. Hiermee is de hemelwatercompensatie op termijn geborgd. Voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan zijn daarom niet nodig.

Overlegreactie 3: Regionale Brandweer Brabant-Noord
Volgens de regionale brandweer bestaat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. De regionale brandweer wijst in haar reactie wel op een verwijzing naar oude wetgeving op het gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen: de in paragraaf 5.1.3 van de toelichting beschreven circulaire is vervallen en vervangen door het Bevt.

Antwoord burgemeester en wethouders
De verwijzing naar de wetgeving in de toelichting wordt aangepast.

Heilig Kempke - Lith - 2021

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **12**
Artikel 3 Groen 12
Artikel 4 Tuin 13
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 14
Artikel 6 Water 15
Artikel 7 Wonen - Vrijstaand 16
Artikel 8 Leiding - Riool 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels **21**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 10 Algemene bouwregels 22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen 25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 14 Overige regels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **28**
Artikel 15 Overgangsrecht 28
Artikel 16 Slotregel 29

Bijlagen bij de regels **31**

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten **33**

Bijlage 2: Milieuzoneringslijst **35**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Heilig Kempke - Lith - 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhlgkempkelth2021-ON01 van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels regels worden gesteld over het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan huis gebonden activiteit:
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtergevelrooilijn:
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; als er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.7 bebouwing:
gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.8 bed en breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.9 bedrijf/bedrijfsactiviteit:
de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een activiteit, zoals een winkel, bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.11 bestaand:

a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
b. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 carport:
een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.23 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.25 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.26 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.27 functie:
activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.28 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 gevellijn:
de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.30 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.31 huishouden:
de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;

b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
   1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
   2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.32 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door niet meer dan een ander persoon.

1.33 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.34 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.35 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.36 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.37 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.38 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.39 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.41 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.42 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.43 permanente bewoning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.44 productiegebonden detailhandel:
beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.45 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 statische opslag:
opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing behoeven, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.48 uitbouw:
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.49 verdieping:
elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.50 voorgevellijn:
de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.51 wonen:
het bewonen van een woning.

1.52 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.53 woongebouw:
een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.54 woonhuis:
een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:
de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de dakvoet:
het laagste punt van een schuin dak.

2.6 de daknok:
het hoogste punt van een schuin dak.

2.7 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de breedte van een bouwperceel:
tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw als geen bouwvlak is aangegeven.

2.9 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.10 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen;
f. verhardingen anders dan voor de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
g. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': uitsluitend een beeldbepalende perenhaag.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 3.1.

3.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 3.2.2 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op en/of in gronden met de aanduiding 'beeldbepalende boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen te rooien.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als handhaving van een boom gevaar oplevert voor de omgeving en/of ziekte van deze boom dit noodzakelijk maakt.
c. Aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat ter plaatse een herplant plaatsvindt van boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat.

3.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden
b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming 'Wonen - Vrijstaand' zijn toegestaan;
c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 4.1.

4.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer mag bedragen dan 2 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

4.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 5.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen

In afwijking van artikel 5.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd, waarbij geldt, dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, niet meer mag bedragen dan 4 m.

6.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 7.1.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het aantal woonhuizen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
c. De afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet minstens 3 m bedragen.
d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
e. De dakhelling bedraagt 45º tot 50º.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55º;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in artikel 7.2.3 staat, mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

7.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.6 Bebouwingspercentage

a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m^2	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m^2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m^2, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor een bouwperceel dat groter is dan 1000 m^2, dat de in lid a bedoelde gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 200 m^2.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a voor het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, mits:

1. de vorm en breedte van het perceel daartoe aanleiding geeft;
2. de diepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 m;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 7.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m^2 of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
   2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
   3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
   4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
   6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in artikel 7.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
   2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
   1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
   2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

7.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

8.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse riooltransportleidingen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 8.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

8.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

8.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Direct naar Bijlagen bij de regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. in afwijking van wat er onder b1 en b2 staat, zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    6. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
    7. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

10.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

10.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

10.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van enige bestemming 'Wonen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits:
    1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
    2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met niet

meer dan 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied minstens 2 m bedraagt.

d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden.

10.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 10.2.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 75% van de voorgevel van het woonhuis.
b. voor andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 10.2.1, mits:
    1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
    2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

10.3 Parkeervoorzieningen

10.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

10.3.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 10.3.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van een woonhuis of woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, waarbij geldt dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
e. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 15 m;
    2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, waarbij geldt dat:
    1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met niet meer dan 15 m te verschuiven, als een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. voor de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. uit een onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet minstens blijken dat:
        - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft;
        - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
        - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
        - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    2. het is niet toegestaan om bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel te verruimen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

14.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening over onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve de regels over de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heilig Kempke - Lith - 2021.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontwerp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - sportmassage - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, niet meer dan één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen)
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 2: Milieuzoneringslijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproduktie en zetten	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
562		Cateringbedrijven	2
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1

63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
871	1	Verpleeghuizen	2
8891	2	Kinderopvang	2
	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1