BESTEMMINGPSLAN

Meester van Coothstraat 14 Lith - 2024

Toelichting + regels

GEMEENTE Oss

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

Bestemmingsplan
Mr. Van Coothstraat 14 Lith – 2024
vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
27 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7
2.1 Ontstaansgeschiedenis 7
2.2 Bestaande situatie 9
2.2.1 Stedenbouwkundige karakteristiek 9
2.2.2 Functionele karakteristiek 10
2.3 Groen en water 10
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 11
3.1 Beoogde situatie 11
3.1.1 Stedenbouwkundige karakteristiek 12
3.1.2 Functionele karakteristiek 13
3.2 Groen en water 14
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 14
4.1 Wettelijk kader 15
4.1.1 Wet ruimtelijke ordening 15
4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking” 15
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
4.2 Rijksbeleid 17
4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie 17
4.3 Provinciaal beleid 17
4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving 17
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 18
4.4 Gemeentelijk beleid 20
4.4.1 Structuurvisie 20
4.4.2 Wonen 21
4.4.3 Portefeuillemanagement ‘Wonen’ 21
4.4.4 Welstandsbeleid 21
4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten 26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 27
5.1 Natuur 28
5.1.1 Wet natuurbescherming 28
5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit 28
5.1.3 Natuurtoets 29
5.2 Archeologie en Cultuurhistorie 31
5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet 31
5.2.2 Archeologiebeleid 31
5.2.3 Archeologietoets 32
5.2.4 Cultuurhistorie 34
5.3 Mobiliteit en parkeren 36
5.3.1 Verkeer 36
5.3.2 Parkeren 37
5.4 Water 39

5.4.1 Wetgeving en beleid 39
5.4.2 Watertoets 40
5.5 Defensie 47
5.6 Milieuaspecten 47
5.6.1 Bedrijven en milieuzonering 47
5.6.2 Bodem 48
5.6.3 Externe veiligheid 51
5.6.4 Geurhinder: agrarisch 56
5.6.5 Geur: industrieel 57
5.6.6 Luchtkwaliteit 57
5.6.7 Straling 61
5.6.8 Weg-, spoor- en industrielawaai 62
5.6.9 Gezondheid 63
5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 68
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 69
6.1 Algemeen 70
6.2 Regels 70
Hoofdstuk 7 Handhaving 72
7.1 Beleidskader 72
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 72
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 73
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 74
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 75
9.1 Omgevingsdialoog 75
9.2 Overleg 75
9.3 Inspraak 75
9.4 Zienswijzen 76

BIJLAGEN

Bijlage 1: Aeriusberekeningen + notitie
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 4: Selectiebesluit archeologie
Bijlage 5: Digitale Watertoets
Bijlage 6: Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 7: Onderzoek geurhinder veehouderijen
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 9: Verkennend, actualiserend en afperkend bodemonderzoek
Bijlage 10: BUS-melding
Bijlage 11: Veldrapport Bever
Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 13: Besluit Hogere Waarde

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Meester van Coothstraat 14 in Lith. Ter plaatse was een bedrijf in busreizen gevestigd, maar dat bedrijf is door brand tenietgedaan. De brand was de aanleiding voor het heroverwegen van de invulling van de locatie. Dit heeft geleid tot het verzoek van de eigenaar aan de gemeente Oss om het bedrijf hier niet meer voort te zetten, maar de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Een voorstelbare en wenselijke ontwikkeling op deze plek in de kern van Lith.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 24 woningen, bestaande uit 23 appartementen in twee volumes en 1 vrijstaande woning. De woningen zijn van het type goedkope koop of huur (6 stuks), betaalbare koop tot de NHG-grens[1] (17 stuks) en dure koop (1 stuk).

Het college van B&W heeft besloten aan het planvoornemen medewerking te willen verlenen. Dit heeft zij per brief van 9 februari 2023 aan de initiatiefnemer medegedeeld. Hieraan heeft het college van B&W de diverse voorwaarden verbonden, namelijk:

- Er moet een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt.
- Er moet vanuit landschappelijk oogpunt een harde overgang naar het buitengebied worden voorkomen.
- Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden en voor de belangen van derden.
- De bebouwing moet aan de voorzijde zijn gelegen in het groen, parkeren aan de voorzijde van de bebouwing is in beginsel niet gewenst. Het voorstel is om slechts parkeerplaatsen aan te leggen achter de bebouwing gelegen aan de Mr. Van Coothstraat. Mocht bij gebruik blijken dat dit onvoldoende is, dan kunnen op een later moment – in overleg met de gemeente - alsnog extra parkeerplaatsen aan de voorzijde gerealiseerd worden.
- Er mag geen berging naast de hoofdbebouwing aan de straat komen te staan, dergelijke bebouwing moet minimaal achter de voorgevel van de woning van de buren (Valkseweg 1) komen te staan.
- (Ondergrondse) container(s) moet worden ingepast in een haag.
- Er moet aandacht zijn voor de afwatering van de gebouwen op het terrein (hydrologisch neutraal).
- Er moet een watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap in verband met de naastgelegen A-watergang.
- Er moet een omgevingsdialoog worden gevoerd.
- Er moet om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken een bestemmingsplan worden opgesteld.

Het planvoornemen kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Plangebied

De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is gelegen aan de Meester van Coothstraat 14 in Lith. De locatie is kadastraal bekend gemeente Lith, sectie A, nummers 4060, 4061 en 4062. Het

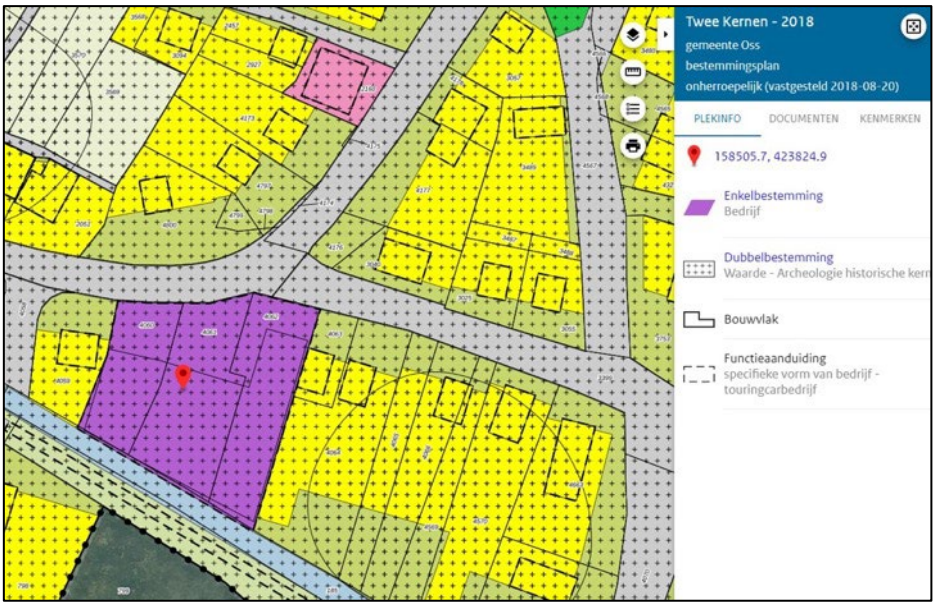
[1] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

plangebied heeft een oppervlakte van 3.175 m2. Op de afbeelding hieronder is de locatie (plangebied) met een blauwe omlijning op de luchtfoto met kadastrale ondergrond aangeduid.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is: 'Twee Kernen – 2018', vastgesteld op 20 augustus 2018. Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Bedrijf". Aanvullend is er nog de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – touringcarbedrijf" van toepassing. Verder geldt de dubbelbestemming in het kader van de bescherming van archeologische waarden: "Waarde – Archeologie historische kern". Dit betekent dat zonder nader archeologisch onderzoek niet meer dan 50 m2 dieper dan 30 cm geroerd mag worden.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied opgenomen. De ligging van het plangebied is met een rode pin aangeduid en beslaat de volledige aan elkaar grenzende paarsgekleurde gronden.



Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de functie ‘Wonen’ ter plaatse niet is toegestaan. De locatie is bestemd als ‘Bedrijf’, wat is bedoeld voor bedrijfsdoeleinden. Daarnaast past het planvoornemen niet binnen het vigerende bouwvlak en de bijbehorende bouwregels.

Ter plaatse geldt naast het bestemmingsplan ‘Twee Kernen – 2018’ ook het bestemmingsplan ‘Parapluplan Wonen – 2023’ dat op 16 juni 2023 door de gemeenteraad van Oss is vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan vervangt diverse begrippen in geldende vigerende bestemmingsplannen en bevat regels over het gebruiken van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Om het planvoornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het vigerende bestemmingsplan “Twee Kernen – 2018”, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van het gebied waarbinnen Lith ligt is in sterke mate bepaald door de rivier de Maas en rivieren die hier voorheen stroomden. De rivier is de vormende kracht in dit gebied.

Deze rivieren hebben de laatste 10.000 jaar veel materiaal afgezet. Doordat bij overstromingen de stroomsnelheid dicht bij de rivier hoger was dan verder bij de rivier vandaan bezonken de grotere deeltjes (zand en lichte klei) dicht bij de rivier en de kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Hierdoor ontstonden parallel aan de rivier hoger gelegen rivierklei-/zandgronden, ook bekend als stroomruggen of oeverwallen. Verder van de rivier af ontstonden lager gelegen, zwaardere komgronden.

Door de ligging aan de rivier en het ontbreken van bedijking was er in het gebied jaarlijks terugkerende wateroverlast. De hoge gronden van de oeverwallen en de rivierduinen overstroomden zelden en boden een relatief veilige woonplaats. Bewoning heeft zich in deze gebieden dan ook lange tijd beperkt tot deze hoger gelegen gebieden. De waterstanden waren destijds overigens niet zo hoog als tegenwoordig, door het ontbreken van dijken.

De oeverwallen hadden als voordeel dat ze zeer geschikt waren als akkerbouwgrond, vanwege de natuurlijke vruchtbaarheid en de goede bewerkbaarheid. Op deze oeverwallen zijn de kernen Lith en Lithoijen ontstaan. Ook nu zijn de oeverwallen mede te herkennen aan de boomgaarden en kleinschalige akkers.

Lith heeft een oude bewoningsgeschiedenis. De oudste vondsten die gedaan zijn, dateren uit de late bronstijd/vroege ijzertijd (700 à 500 voor Christus). Ook de Romeinen hebben hier hun sporen achtergelaten. In deze periode stroomde de Maas veel zuidelijker dan nu het geval is, waarschijnlijk vlak langs de huidige kern Teeffelen en door een deel van de huidige kern Lithoijen.

Zoals vrijwel overal in noordwest Europa nam omstreeks 1200 de bevolking toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en aan veilige woonplekken. De rivier werd bedijkt, wat de veiligheid vergrootte en het verlies van landbouwproducten door overstromingen verkleinde. Aanvankelijk legde ieder dorp zijn eigen langs- en dwarsdijken aan. In de loop van de dertiende eeuw werden die losse dorpspolders aaneengesmeed, waardoor een doorgaande dijk langs de Maas ontstond. In Lith vond dit proces ergens in het begin van de veertiende eeuw plaats.

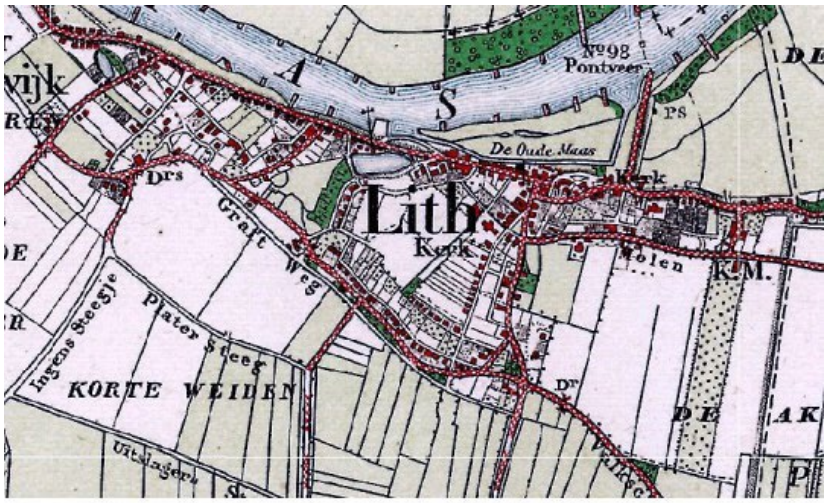
In grote lijnen bleef de ruimtelijke structuur van Lith na de Middeleeuwen gelijk tot aan het begin van de twintigste eeuw. Toen vonden er diverse grootschalige ingrepen plaats, die de kern en het landschap ingrijpend veranderden. Een goed voorbeeld hiervan zijn de rivierverbeteringen in de jaren ’30. Diverse meanders van de Maas werden afgesneden waardoor de rivier korter en rechter werd. Bovendien werden de rivierdijken op diverse plaatsen flink verhoogd. Diverse ruilverkavelingen veranderden de wegen, de afwaterings- en kavelstructuur. Slechts kleine stukken land zijn buiten de ruilverkavelingen gevallen en hebben daardoor nog hun vroegere parcellering. De bebouwing in Lith is sterk verdicht. Vele wegen werden verhard. Lith heeft diverse grootschalige geplande uitbreidingen ondergaan.

Temidden van de vroeger nog losjes gegroepeerde dorpsbebouwing heeft een sterke verdichting plaatsgevonden.

Toch heeft Lith, ondanks deze ingrepen, haar oorspronkelijke ruimtelijke opbouw grotendeels behouden. Het organisch gegroeide dorp draagt bij aan het specifieke karakter van het gebied. De kern heeft een

duidelijke relatie met het omliggende landschap. Er is sprake van een sterke verweving tussen bebouwde kern en het landelijk gebied.

Op de topografische kaart van 1912 is het huidige Lith goed herkenbaar. De hoofdwegenstructuur is nagenoeg ongewijzigd. De belangrijkste dragers van het dorp zijn de Lithsedijk en de Meester van Coothstraat. Aan deze wegen en aan enkele dwarsverbindingen is de meeste bebouwing gesitueerd. Vroeger waren er een viertal min of meer van elkaar gescheiden buurten te herkennen. De omgeving van het huidige centrum is waarschijnlijk de oudste. De Engwijk, een langgerekte kunstmatige hoogte ligt aan het Engwijkpad begeleid door een rij boerderijen. Karakteristiek voor Lith is de padenstructuur. Kenmerkend voor deze paden is dat het woongedeelte aan het pad is gelegen en het bedrijfsgedeelte aan een bredere achterweg. De oogst kon zo gemakkelijk in- en uit worden gereden. De paden zijn hoger gelegen zodat in geval van hoog water met droge voeten de dijk kon worden bereikt. Op de historische kaart zijn de open ruimtes aangrenzend aan de paden goed te herkennen. Deze groene gebieden zijn laag gelegen en waren daardoor vaak te nat om te bebouwen. Een derde gebied is de bebouwing langs de dijk. Dicht opeengepakt langs de dijk lagen een aantal huizen waarvan de meeste kleiner waren dan de boerenhoeven in de polder. Hier was de schippers en handelsbuurt gevestigd. De meer op de rivier en minder op het land gerichte economische bedrijvigheid. Het vierde gebied is de Heuvelwijk. Deze wijk is gericht op het Brouwerspad wat structuurbepalend was en de achterweg was hieraan duidelijk ondergeschikt. De grootste veranderingen in 1956 ten opzichte van de situatie in 1912 zijn de naoorlogse uitbreidingen en het dempen van het Wiel aan de Ringkade. Veel bebouwing is er in de tussenliggende periode niet toegevoegd.



2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Lith aan de Meester van Coothstraat. Ter hoogte van het plangebied was een bedrijf in busreizen gevestigd. Een deel van de bedrijfsbebouwing ter plaatse is enige tijd geleden afgebrand. Op dit moment is de resterende (verouderde) bedrijfsbebouwing nog aanwezig, welke samen met het buitenterrein in de huidige situatie fungeert voor de stalling van touringcars en opslag van derden. De afbeeldingen hieronder geven inzicht in de huidige situatie.

2.2.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Lith wordt bepaald door de oost-westgerichte structuurlijnen van de dijk en de Meester van Coothstraat. In de zone tussen deze ruimtelijke dragers liggen karakteristieke groene gebieden, de dorpspaden en de planmatig ontworpen woonbuurten.

Kenmerkend in Lith zijn de vele nog aanwezige historische elementen. De historische gebouwen, de dijk en het oude wegenpatroon bepalen het beeld in de kern. Het middeleeuwse wegenpatroon is nog redelijk intact gebleven. Er zijn nog veel overblijfselen uit de vroegere perioden aanwezig die de huidige ruimtelijke structuur voor een groot deel bepalen.

Op de locatie, die gelegen is aan een oude structuur (Meester van Coothstraat) was en is geen historische bebouwing aanwezig. Deze locatie is pas in de tweede helft van de jaren ’60 voor het eerst bebouwd. De bebouwing ter hoogte van de buurpercelen (oost, zuid en west) stamt ook uit deze periode.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Tot zo’n 20 jaar geleden was er in de kernen nauwelijks sprake van centrumvorming en waren grote delen van aan te merken als gebieden met een gemengde functie. Temidden van de woonbebouwing kwamen nog veelvuldig agrarisch bedrijven, andersoortige bedrijven, winkels, kantoren etc. voor. Inmiddels heeft er een sterkte ontmenging plaatsgevonden. De winkelvoorzieningen en horeca zijn vrijwel geheel geconcentreerd in het dorpscentrum van Lith. De agrarische bedrijvigheid is nagenoeg beëindigd of verplaatst naar het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is eveneens nagenoeg beëindigd of verplaatst naar bedrijventerrein “Het Wargaren”. Het grootste deel van de kern heeft een uitgesproken woonfunctie.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Lith. Hier zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Het plangebied heeft in de huidige situatie nog een bedrijfsfunctie.

2.3 Groen en water

Groen

In het plangebied is in de huidige situatie geen groen aanwezig.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst direct aan het plangebied een A-watergang.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een tweetal appartementengebouwen met in totaal 23 appartementen en 1 vrijstaande woning. Hierbij gaat het om 6 goedkope koop en/of huurappartementen, 17 betaalbare koopappartementen (tot de NHG-grens[2]) en 1 vrijstaande woning in het dure koopsegment. Hieronder is de situatietekening opgenomen waarop de nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven.

De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen. De derde (bovenste) bouwlaag oogt als de kap van het gebouw. De vrijstaande woning bestaat uit twee tot tweeëneenhalve bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag eveneens de kap betreft.

Het voorste gebouw, gelegen aan de Meester van Coothstraat, telt in totaal acht appartementen. In het gebouw zijn twee appartementen gesitueerd met een oppervlakte van ca. 75 m2 GBO. Deze appartementen vallen binnen het betaalbare segment (tot de NHG-Grens[3]). Daarnaast zijn in ditzelfde gebouw zes appartementen met een oppervlakte van ca. 50 m2 GBO gesitueerd. Dit betreffen koop/huurappartementen in het goedkope segment.

In het andere appartementengebouw, dat gesitueerd is op het achterterrein, telt in totaal 15 appartementen. Het gaat om 6 appartementen met een oppervlakte van ca. 75-80 m2 GBO en 9

[2] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.
[3] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

appartementen met een oppervlakte van ca. 90-95 m2 GBO. Al deze appartementen zijn betaalbare koopappartementen (tot de NHG-grens[4]).

Verder heeft de vrijstaande woning die direct aan de Meester van Coothstraat is gesitueerd en is gelegen ten westen en noordwesten van de appartementengebouwen, een oppervlakte van ca. 150 m2 GBO. Het gaat hier om een koopwoning in het dure segment (boven NHG-grens[5]).

3.1.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied is qua grootte typisch voor een voormalige bedrijfskavel aan de rand van het dorp. Het kavel wordt aan de voorzijde begrensd door de Mr. Van Coothstraat en de Valkseweg en aan de achterzijde door een waterloop. Deze factoren vormen de eerste randvoorwaarden voor de nieuwe invulling van de kavel, welke zijn aangevuld met het ‘toevoegen van groen’ voor sfeer, lucht en doorzichten. Voor parkeren geldt dat naar een oplossing moet worden gezocht, waarbij de auto’s vanaf de Mr. Van Coothstraat zo min mogelijk in het zicht staan.

Aan de doorgaande Mr. Van Coothstraat is gekozen voor de projectie van een villa in het groen. Op het achtererf is een appartementencomplex geprojecteerd. Tussen de bebouwing is de ruimte zoveel mogelijk gevuld met groen, welke bestaat uit een aantal mooie bomen die de sfeer bepalen. Het parkeren krijgt eveneens – onttrokken aan het zicht van buitenaf - een plek op het binnenerf. De grote hagen eromheen en de half open bestrating van de rijweg en de parkeerplaatsen geeft een verwijzing van parkeren in een park. De grote bomen eromheen geven een beschutte plek en voorkomen hittestress op het terrein.

Het mooie aan deze locatie is dat het aan de rand van het dorp ligt. De achterzijde van de locatie heeft als grote kwaliteit dat men een ver uitzicht heeft. Het is ook daarom dat het grootste deel van het woonprogramma gerealiseerd wordt op het achterterrein. De drie volumes zijn onderling verbonden met de drie grote huizen welke de grote massa delen in een fijnere korrel. Aan de kant van het groene binnenerf verschaffen twee entrees de toegang tot de vijftien appartementen. Het gebouw is drie lagen hoog waarvan de bovenste laag in de kap zit. Deze hoogte is voor de plek, als markering in de bocht van de Mr. Van Coothstraat, goed passend. Aan de achterzijde van het woonblok, gericht op het verre uitzicht liggen de buitenruimtes van de bewoners. Deze oriëntatie verschaft een hoge mate van privacy en heeft door zijn ligging op het zuiden ook een positieve uitwerking op de energiehuishouding. De balkons van de woningen zorgen namelijk voor schaduw in de woningen tijdens hete zomerdagen. In de winter komt de zon, door zijn lage stand net de woning binnen en warmt daarmee het binnenklimaat op.

Als onderdeel van de totale planvorming maakt een levensloopbestendige woning ten westen op het perceel ook deel uit van het plan. Deze woning volgt in zijn opzet, anderhalve laag met een kap, het hoogteprofiel de lintbebouwing van de Mr. Van Coothstraat. De woning heeft een ruime kavel, wat past bij een vrijstaande woning en zorgt door zijn positionering voor een evenwichtig ensemble in de straat.

[4] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.
[5] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

3.1.2 Functionele karakteristiek

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. In de huidige situatie zijn in het plangebied bedrijfsbebouwing en een buitenterrein aanwezig dat gebruikt wordt voor de stalling van touringcars en de opslag van derden.

Met het planvoornemen wijzigt deze bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Door de herziening van het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de functionele structuur van de omgeving. Er wordt een gevarieerd woningaanbod toegevoegd dat aansluit bij de behoefte.

3.2 Groen en water

Groen

Op het binnenterrein tussen de beoogde bebouwing is naast parkeren ruimte voor een groene invulling (een aantal mooie bomen die de sfeer bepalen). Dit bevordert de biodiversiteit in het plangebied en geeft een groene uitstraling.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt hier wel in voorzien. Onder andere in verband met de opgave voor de berging van hemelwater. De bestaande A-watergang die aan het plangebied grenst verandert niet, deze blijft intact.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en 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;
- 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.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.
Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een 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.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

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

Het plan Mr. Van Coothstraat 14 Lith – 2023 maakt de realisering van 24 woningen mogelijk. Het voorliggende plan is omdat het meer dan 11 nieuwe woningen bevat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden voor wat betreft de locatie en vanuit de behoefte. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden in beginsel plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, zodat zo min mogelijk nieuw ruimtebeslag nodig is. De planlocatie bestaat uit de transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie in het bestaand stedelijk gebied van Lith en voldoet daarmee aan de locatievereiste die de ladder stelt. De ladderverantwoording is verder alleen nog gericht op de beschrijving van de behoefte. In paragraaf 4.4.2 en 4.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de 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 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

Het planvoornemen dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft geen directe betrekking op de nationaal geformuleerde belangen. Wel zal bij de verdere uitwerking op lokaal niveau rekening worden gehouden met een klimaatbestendige inrichting en een duurzame energievoorziening.

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
- Werken aan een ‘klimaatproof’ Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het planvoornemen is niet in strijd met de Brabantse Omgevingsvisie. De stedelijke functie die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is namelijk gelegen in het bestaand stedelijk gebied, waardoor het onder andere bijdraagt aan het ‘werken aan een slimme netwerkstad’.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

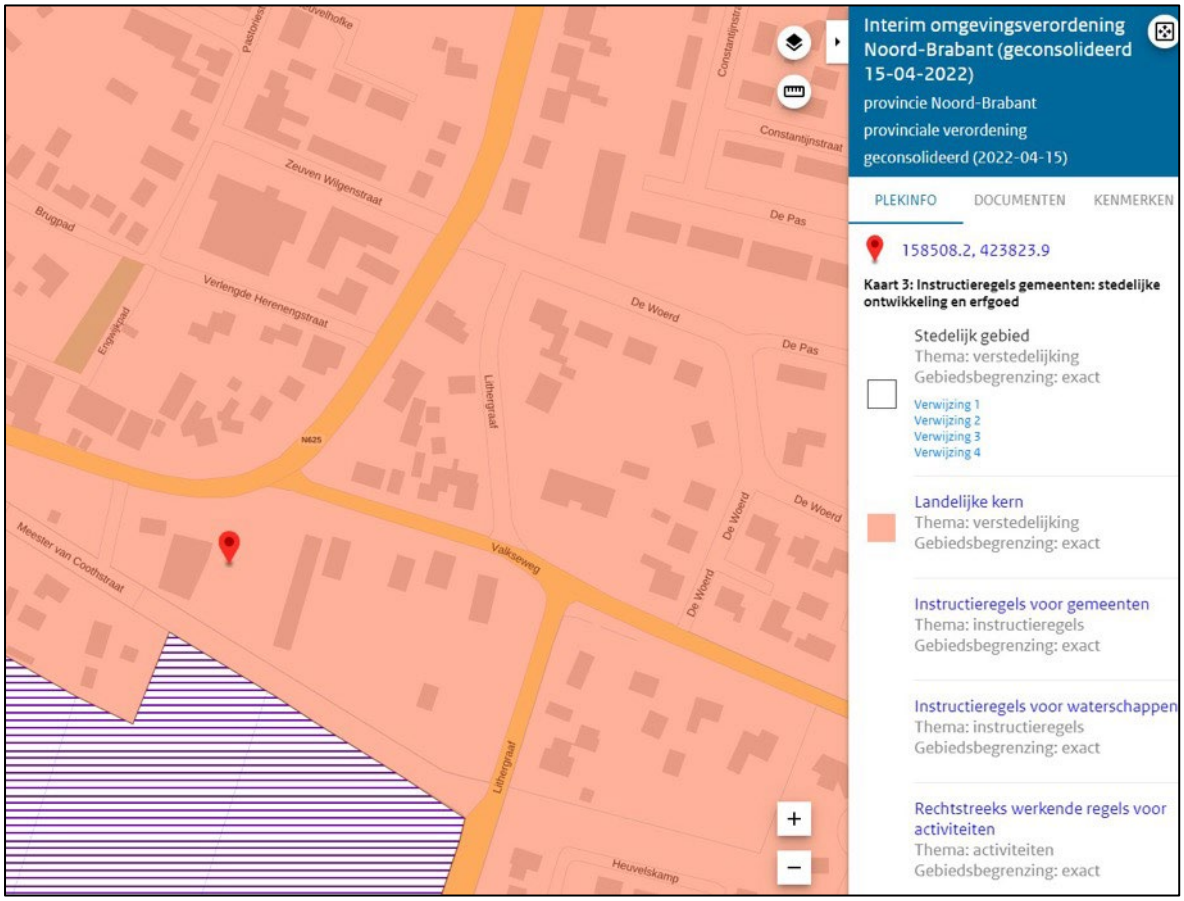
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt.

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 het ‘Stedelijk gebied’, ‘Landelijke kern’. Op de uitsnede van de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder is dit zichtbaar.



Op onderhavig planvoornemen is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie “Wonen, werken of voorzieningen” binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavig initiatief, een (stedelijke) ontwikkeling die voorziet in de functie wonen, ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Verder geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling moet zijn. Hiervoor gelden diverse criteria, namelijk:

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

Het initiatief geeft hieraan invulling, omdat het herontwikkeling van een bestaande binnenstedelijke locatie betreft met een programma waaraan behoefte is (zorgvuldig ruimtegebruik). Daarbij geldt dat de omgeving niet hinderend is voor het initiatief of andersom (veilige en gezonde leefomgeving). Voor wat betreft duurzame energie is niet alleen het verbruik, maar vooral ook hetgeen aan energie niet verbruikt hoeft te worden interessant. Buiten de verplichte BENG-vereisten, zorgt de initiatiefnemer voor de beperking van het uiteindelijke energieverbruik door meer dan gemiddeld goede kierdichting toe te

passen. Ook biedt de initiatiefnemer duurzaamheidsmaatregelen aan die kopers bovenop de reeds van toepassing zijnde maatregelen kunnen afnemen. Verder geldt dat hemelwaterberging en -infiltratie onderdeel van het initiatief is, er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld/geen sprake is van lozing van hemelwater op het gemeentelijke rioolstelsel (voldoende ruimte voor opvang water). Doordat het planvoornemen nabij het centrum wordt ontwikkeld kan gemakkelijk gebruik gemaakt worden van duurzame mobiliteitsoplossingen, zoals het pakken van de fiets of door te wandelen. Ook is het openbare vervoer vanaf het plangebied gemakkelijk bereikbaar. Verder is door de ligging van het initiatief een duurzame, concurrerende economie mogelijk. De woningen concentreren zich in een stedelijk gebied, waar ook economische functies aanwezig zijn. Het planvoornemen draagt bij aan de levensvatbaarheid daarvan.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt - met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft - hieraan invulling gegeven.

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Lith. Door 24 woningen in de vorm van twee appartementengebouwen en 1 vrijstaande woning toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Lith, nabij de kern en daardoor aan alle zijden reeds ingekapseld door bestaande bebouwing. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen. Qua architectuur, vorm, massa en materiaalgebruik is de stedenbouwkundige structuur en beoogde beeldkwaliteit voor Lith zoveel mogelijk uitgangspunt. Door dit te hanteren en de nieuw te realiseren bebouwing hierbij aan te sluiten is het initiatief passend in het landschap en de omgeving. Zie ook paragraaf 3.1.1 “Stedenbouw”.

De uit artikel 3.42, 3.6 en 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voortvloeiende verantwoording van deze ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 4.4.3 (Portefeuillemanagement Wonen) en 3.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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.

Het planvoornemen past in de structuurvisie. Voorzien wordt in de woningbehoefte voor een gemixte doelgroep bestaande uit starters en senioren. Van de 24 woningen zijn er zes appartementen van het

type goedkope koop en/of huur, 17 van het type betaalbare koop tot NHG-grens[6] en wordt er één vrijstaande woning (dure koop) ontwikkeld. De appartementen zijn door de grootte en prijsklassen voor verschillende typen starters geschikt. Verder geldt dat er 18 appartementen levensloopbestendig zijn, omdat ze op de begane grond zijn gelegen of via een lift bereikbaar zijn. Verder kan de vrijstaande woning levensloopbestendig worden uitgevoerd (volledige programma op de begane grond). Daarmee komt het aantal woningen dat voor de doelgroep senioren passend kan zijn op 19 woningen. Met de realisatie van het planvoornemen ontstaat er een aantrekkelijk woningaanbod. Dit zorgt voor een bijdrage aan de instandhouding van een goede leefbaarheid in Lith.

4.4.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De Woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

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

4.4.3 Portefeuillemanagement ‘Wonen’

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 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. De uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen worden jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.

[6] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[7]. 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 doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn de 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.

Verantwoording Wonen

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

Het plan

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een tweetal appartementengebouwen met in totaal 23 appartementen en 1 vrijstaande woning. Hierbij gaat het om 6 goedkope koop en/of huur appartementen, 17 betaalbare koopappartementen (tot de NHG-grens[8]) en 1 vrijstaande woning (dure koop). De appartementen zijn door hun grootte geschikt voor kleine en middelgrote huishoudens. De vrijstaande

[7] Onder andere de regionale woondeal Noordoost-Brabant (2023) ,de Regionale Woningmarktmonitor 2022, het Regionale Woonwensenonderzoek (2023).
[8] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

woning is voor middelgrote en grote huishoudens geschikt. Van de 23 appartementen zijn er 18 levensloopbestendig. De vrijstaande woning kan eveneens levensloopbestendig worden uitgevoerd (volledige woonprogramma op de begane grond). De woningen zijn hierdoor geschikt voor de meest prioritaire doelgroep, namelijk de doelgroep die op zoek is naar een betaalbare woning. Ook wordt de senior, die gelijkvloers wil gaan wonen, met dit plan bediend. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Lith, nabij de voorzieningen. Daarmee zijn de woningen ook qua ligging geschikt voor de beoogde doelgroepen.

Het plan is afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss. Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De behoefte aan woningen

De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkoers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.300 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2040 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 8.500 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van 23 appartementen en 1 vrijstaande woning is reeds opgenomen in de concrete plancapaciteit).

bandbreedte opgave woningvoorraad	**gemeente Oss**		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	5.270	5.985	5.012
2032 t/m 2039	2.561	2.371	0
Totaal	7.381	8.356	5.012
Totaal 2022 - 2032	**5.270**	**5.985**	**5.012**
** inventarisatie augustus 2023*			

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen (actualisatie augustus 2023). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden.

De woningbehoefte in dorpencluster Lith

Het plangebied ligt in het dorp Lith. Woningbouw op deze locatie is niet alleen gericht op de woningbehoefte vanuit Lith maar ook vanuit de omliggende kernen (het dorpencluster Lith). Door de aanwezigheid van een goed pakket aan voorzieningen en werkgelegenheid vervult de kern Lith een centrumfunctie voor de omliggende kernen. Hierdoor ligt in Lith ook een zwaartepunt voor de woningbouw. De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (PFM Wonen Oss). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Lith weer. De 24 woningen van het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Lith qua omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Lith.

bandbreedte opgave woningvoorraad	**cluster Lith**		
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2023 t/m 2032	254	292	206
2033 t/m 2039	92	105	0
Totaal 2022 t/m 2039	346	397	206

** inventarisatie augustus 2023*

De kwalitatieve behoefte

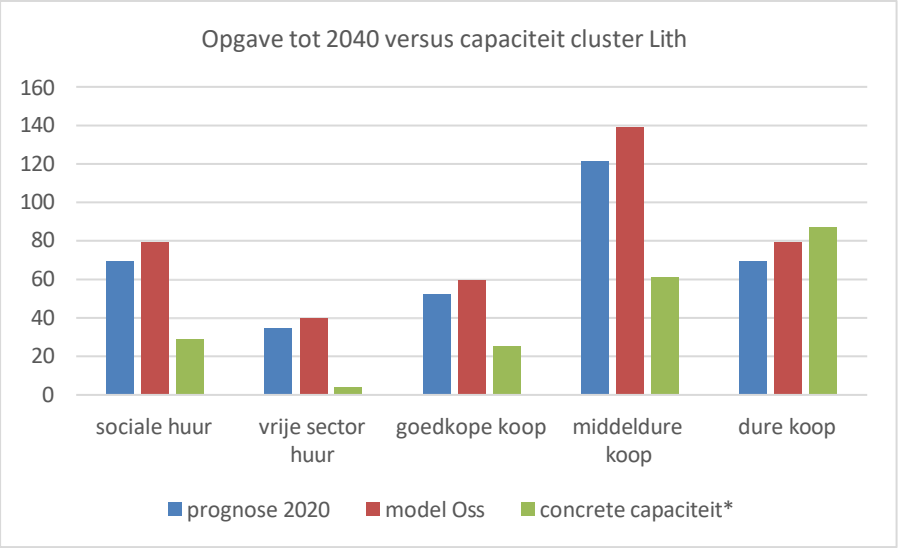
In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is er een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[9]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur). Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

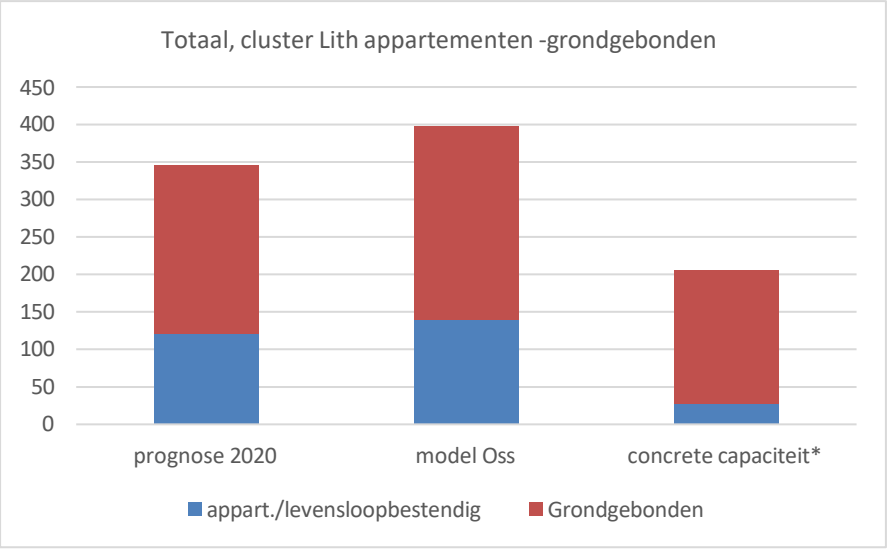
Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Lith vooral uit grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve

[9] De prijssegmenten 2023 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 240.000; koop middelduur, > € 240.000 < €405.000, koop duur > € 405.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.

raming is dit vertaald naar een toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het landelijke cluster weergegeven. De woningen in het plangebied zijn al opgenomen in de capaciteiten. Het programma betreft 24 woningen, waarvan 23 appartementen verdeeld over twee gebouwen en 1 grondgebonden woning. Hierbij gaat het om 6 goedkope appartementen (koop of huur), 17 betaalbare appartementen (tot de NHG-grens[10]) in het koopsegment en 1 vrijstaande woning in het dure koopsegment. Zowel de appartementen als de grondgebonden woning zijn levensloopbestendig.





Hiermee voorziet het beoogde plan zowel qua prijssegmenten als qua woningtypen vooral in de behoefte van starters, ouderen en kleinere/middelgrote huishoudens. Ook na realisering van dit plan blijven er nog tekorten voor met name ouderen. Belangrijk is ook dat het voorliggende plan de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie beoogt. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale uitgangspunten voor

[10] Geldend op het moment van verkoop, mits niet lager dan thans (2023) vastgesteld op 405.000 euro per woning.

zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van de mogelijkheden door transformatie van verouderde bebouwing.

Conclusie
De conclusie is dat de beoogde woningen in het plangebied aansluiten bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het cluster Lith. Het plan sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4.4 Welstandsbeleid
Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing moet worden getoetst. Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur.

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 opgenomen bij de regels van 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.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 Wet natuurbescherming

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

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

5.1.2 Groen en natuur/biodiversiteit

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

Door Brabant Eco, die voor het planvoornemen een quickscan flora en fauna heeft uitgevoerd, zijn enkele aanbevelingen gedaan in verband met natuurinclusief bouwen op de locatie. Deze zijn hieronder weergegeven.

“Voor de ontwikkeling van het plangebied Meester van Coothstraat 14 raden wij de volgende natuurinclusieve maatregelen aan:

- *Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetselstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.*
- *Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.”*

De initiatiefnemer zal bij de uitwerking van de omgevingsvergunning activiteit bouwen aandacht besteden aan nestgelegenheden voor vleermuizen. Verder zal hij bij de uitwerking van het inrichtingsplan inheemse beplanting toepassen.

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.

In het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig.

5.1.3 Natuurtoets
Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om gebiedsbescherming en anderzijds om soortenbescherming. Gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden. Soortenbescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van (beschermde) soorten niet in gevaar komt.

5.1.3.1. Gebiedsbescherming
Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Voor de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming dat bepalend is of het significante gevolgen kan hebben voor een (of meer) Natura 2000-gebied(en). Is dat het geval, dan dient het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, bij de vaststelling van een plan met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

Veel van de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante negatieve effecten’ op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De Wsn regelt ook een aanpassing van het Besluit natuurbescherming, waardoor een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van bouwprojecten. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet zowel voor de gebruiks- als aanlegfase worden bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden.

Een eerste toetsing (voortoets) geeft aan of er negatieve effecten kunnen optreden en zo ja of deze van dien aard kunnen zijn dat de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Indien dat het geval is, wordt een tweede toetsing verricht welke dieper ingaat op de mate van effect (passende beoordeling).

Uit de ‘Handreiking Voortoets Stikstof’ (3 maart 2021) blijkt dat een voortoets moet worden overlegd bestaande uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie. In de handreiking is hierover opgenomen “Op grond van de AERIUS-resultaten kunnen significant negatieve gevolgen van een plan of project op voorhand uitgesloten worden als het plan of project niet leidt tot een depositietoename op een stikstofgevoelig habitattype of leefgebiedtype waar de KDW (bijna) wordt overschreden. De Voortoets bestaat dan enkel uit een beschrijving van de uitgangspunten van de emissieberekening, de AERIUS-resultaten en de conclusie dat significante gevolgen zijn uitgesloten”.

Op basis van artikel 2.7, lid 1 en 2 jo. artikel 2.8 lid 1 van de wet Natuurbescherming geldt dat er een Passende Beoordeling moet worden gemaakt wanneer een plan of project (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten), significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Wanneer deze gevolgen in de Voortoets op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten, is geen Passende Beoordeling vereist en bij projecten geen vergunning.

Het onderscheid tussen de Passende Beoordeling en de Voortoets is niet wettelijk vastgelegd. Wel zijn het Rijk en provincies akkoord gegaan met de Handreiking Voortoets stikstof en wordt deze als landelijke lijn gehanteerd.

Voor het planvoornemen is voor zowel de gebruiks- als aanlegfase een Voortoets gedaan (bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Uit de Voortoets blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

5.1.3.2. Soortenbescherming

De Wnb geeft kaders voor de bescherming van planten en dieren. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig.
Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

Door Adviesbureau Brabant Eco is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). De quickscan kent de navolgende conclusie: *“Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de zwaar beschadigde garage zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen garage bestaat volledig uit wanden van damwand en is volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. De planlocatie heeft een erg lage ecologische waarde. Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met de sloop van de loods. Door de locatie na de bouw geheel planologisch in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.”*

De gemeente Oss heeft de quickscan flora en fauna beoordeeld en heeft aangegeven dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de bever, omdat er gegevens zijn dat er in het verleden door de bever gebruik is gemaakt van de locatie. Dit blijkt uit eerder geconstateerde gang, legers, vraat. Onderzocht moet worden wat de huidige stand van zaken is en in hoeverre de bever door het planvoornemen wordt belemmerd.

Door Brabant Eco is aanvullend op de quickscan flora en fauna onderzoek gedaan naar het voorkomen van de bever in/nabij het plangebied. Zij hebben het uitgevoerde veldbezoek gerapporteerd (zie bijlage 11 bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat het plangebied al een tijdje niet meer door de bever gebruikt wordt en met die reden geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

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

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

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

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

5.2.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 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	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als historische dorpskern.
Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

5.2.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 50 m².

<u>Toetsing van de plannen</u>
Met het planvoornemen worden de vrijstellingsgrenzen overschreden. Door KSP Archeologie is daarom een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (bijlage 3). De samenvatting van het onderzoek is als volgt:

“Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart heeft het plangebied een verwachting voor de historische kern. Voor oudere resten lijkt het plangebied een middelhoge verwachting te hebben op de archeologische beleidskaart.

Deze verwachting is bijgesteld. Op basis van historisch kaartmateriaal was het plangebied rond 1829 geen onderdeel van de historische kern en is het plangebied pas in de tweede helft van de 20e eeuw bebouwd. Nabij het plangebied is historische lintbebouwing aanwezig in 1829. Daarom is aan het plangebied een middelhoge verwachting gegeven voor huisplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd.
Het plangebied ligt op de zuidrand van de oeverwal van de Maas (afgezet vanaf de Romeinse tijd). Aangezien het plangebied op de zuidrand van een oeverwal ligt is aan het plangebied een middelhoge verwachting gegeven voor nederzettingen uit de periode Romeinse tijd tot en met Volle Middeleeuwen. In de ondergrond zijn in een deel van de boringen op de percelen in de nabijheid rivierdoorbraakgeulen (crevasses) waargenomen vanaf 1,5 à 2,0 m-mv (2,4 à 3,0 m+NAP). Deze crevasses zijn van de Lith stroomgordel en zijn afgezet vanaf de Late-Bronstijd. In de ca. 60 cm dikke crevasses afzettingen in de omgeving is geen bodemvorming waargenomen, maar als er bodemvorming heeft plaatsgevonden dan kunnen de smalle zandigere gordels enigszins gunstige omstandigheden hebben geboden. Het plangebied heeft daardoor een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingen uit de Late-Bronstijd en IJzertijd. De bredere oeverwallen van de Lith stroomgordel zouden de voorkeur hebben. In

het plangebied hebben in de 20e eeuw meerdere bouw- en sloopactiviteiten plaatsgevonden, waardoor de bodem diep verstoord kan zijn.
De gemeente heeft bij de beoordeling van het rapport informatie aangeleverd over de ligging van een in de 18e eeuw gedempte middeleeuws gracht ten zuiden of net in het zuiden van het plangebied op basis van recente uitkomsten uit het wetenschappelijke promotietraject van Jos Cuijpers naar de cultuurhistorische ontwikkeling van Lith.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase in april 2023 en een karterende fase in mei 2023. Onder de verharding is tot 30 à 70 cm-mv sprake van bouwzand of een mengsel van bouwzand met natuurlijke afzettingen.
In een deel van de boringen is onder deze recent door de mens beïnvloedde laag nog een deel van de oorspronkelijke oeverachtige afzetting van de Maas aanwezig tot ca. 90 à 100 cm-mv.
Onder de oeverachtige afzettingen of direct onder de antropogeen beïnvloedde laag komt komklei voor. Lokaal is vanaf 180 cm-mv deze komklei iets lichter van textuur of is er sprake van een zandige gelaagheid als gevolg van de ligging nabij een rivierdoorbraakgeul van de Lith-stroomgordel.

In de oeverachtige afzettingen is een niveau waargenomen met zacht roodoranje baksteenspikkels, houtskool en verbrande leem/huttenleem (een oude woongrond). De vermoedelijke woongrond is in boringen 6 en 8 is vanaf 30 à 40 cm-mv / 4,5 m+NAP waargenomen. Elders is dit niveau afgetopt en zijn intacte oeverachtige afzettingen pas aanwezig dieper dan 4,3 à 4,0 m+NAP. Er zijn geen eenduidige archeologische indicatoren die de aard of specifieke datering van de vermoedelijke vindplaats aangeven. Het meest waarschijnlijk is bewoning uit de Romeinse tijd of de Middeleeuwen.

In de dieper gelegen komklei is in een deel van de boringen het effect te zien van een nabijgelegen crevasse vanuit de Lith stroomgordel. In dit niveau is geen bodemvorming waargenomen en het sporadisch voorkomen van dit niveau en de beperkte dikte van dit niveau duiden niet op een potentieel archeologisch niveau. De middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingen uit de periode Late-Bronstijd en IJzertijd wordt daardoor bijgesteld naar laag.
Gezien de aanwezigheid van archeologische indicatoren kan de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor een nederzetting uit de periode Romeinse tijd tot en met Volle Middeleeuwen kan bijgesteld worden naar een zeer hoge verwachting. De middelhoge verwachting voor een huisplaats uit de Late Middeleeuwen tot 1829 uit het bureauonderzoek kan na het booronderzoek ook verhoogd worden.

Het terrein is op dit moment nog verhard en gravend archeologisch onderzoek is daardoor niet mogelijk voordat er sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Onderzoek voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan zal daardoor niet haalbaar zijn. Geadviseerd wordt om te werken met een archeologische dubbelbestemming met vrijstellingsgrenzen van 30 cm beneden huidig maaiveld (diepte bodemverstoring) en 50 m² (omvang bodemverstoring).

KSP Archeologie adviseert zo snel mogelijk na de bovengrondse sloop en het verwijderen van de betonverharding (vóór het verwijderen van funderingen en de start van de ondergrondse sloop) een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Het rapport en het selectie-advies zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag. De gemeente stemt in het met het advies tot een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven, maar is geen voorstander van de voorgestelde fasering. Een insteek met een proefsleuvenonderzoek met doorstart kan, maar hoeft niet, zeker omdat het nu al complex lijkt om dit te combineren (met een eventuele bodemsanering). Bij een directe doorstart zou ook een addendum op het PvE kunnen worden gemaakt."

Het bevoegd gezag (gemeente Oss) heeft op basis van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek een selectiebesluit genomen. De beoordeling en het selectiebesluit zijn toegevoegd als bijlage aan deze toelichting (bijlage 4). Op basis hiervan geldt dat voor de locatie – na bovengrondse sloop - vervolgonderzoek nodig is in de vorm van proefsleuven. Om te borgen dat dit in één keer via een integraal archeologisch onderzoek gebeurt is hiervoor in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit, zodat voorafgaand aan de aan te vragen omgevingsvergunning(en) de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek en de gemeentelijke beoordeling en selectiebesluit kan het plangebied nog niet archeologisch vrijgegeven worden. Daarom is ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied en om het archeologische traject te borgen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie historische kern" zoals van toepassing in het vigerende bestemmingsplan overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2.4 Cultuurhistorie
Wettelijk kader
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een

aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen. Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor 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 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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

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

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

5.3 Mobiliteit en parkeren

5.3.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het planvoornemen betreft de transformatie van voormalige bedrijfsbebouwing en een buitenterrein in de bebouwde kom van Lith naar 23 appartementen verdeeld over twee gebouwen en 1 vrijstaande woning.

Het gebied kan worden getypeerd als rest bebouwde kom, niet stedelijk (minder dan 500 adressen per km2).

In de huidige situatie is sprake van de verkeersaantrekkende werking zoals opgenomen in de tabel, waarbij – in verband met de reeds geruime tijd die is verstreken sinds het afbranden van een deel van de bebouwing - rekening is gehouden met de tijdelijke invulling van de locatie. Daarbij is uitgegaan van de worst-case CROW-norm.

Functie	Aantal m2 bvo	Norm	Totaal
Bedrijf, arbeidsextensief/ bezoekersextensief	2000 (bebouwing en buitenterrein dat gebruikt wordt voor stalling en opslag)	5,7 per 100 m2 bvo	114
			114 mvt/ etmaal

Het planvoornemen kent de verkeersaantrekkende werking zoals opgenomen in de tabel hieronder. Hierbij zijn de worst-case CROW-normen gehanteerd.

Functie	Aantal	Norm	Totaal
Koop, appartement, goedkoop	6	6	36
Koop, appartement, midden	17	6,4	108,8
Koop, huis, vrijstaand	1	8,6	8,6
			153,4 mvt/ etmaal

Ten opzichte van de huidige situatie is per saldo sprake van een toename van circa 40 motorvoertuigen per etmaal.

De reeds aanwezige infrastructuur kan de verkeerstoename van circa 40 motorvoertuigen per etmaal

prima afwikkelen. Deze verkeerstoename is gezien de vigerende situatie ter plaatse namelijk zo klein dat deze nauwelijks merkbaar is. Belemmeringen worden derhalve niet verwacht. Het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende.

Verkeer: ontsluitingswegen
Het plangebied is ontsloten aan de Meester van Coothstraat in Lith. Dit is de hoofdontsluitingsweg die door het dorp Lith loopt. Dit betreft een brede weg met een fietspad en stoep ernaast. Op de afbeelding hieronder is dit profiel zichtbaar.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande middengeleider ingekort om een veilige uitritsituatie te creëren. Ook zal er voor de nieuwe bebouwing een trottoir worden aangelegd waarmee het plan aansluit op de bestaande inrichting van de openbare ruimte en mensen een oversteek kunnen maken van trottoir naar trottoir.

Daarmee kan een goede ontsluiting van het plangebied worden gerealiseerd waarmee het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Oss 2023, waarin is opgenomen welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. De parkeereis is volgens die nota:

Functie	Aantal	Norm overige kernen en buitengebied	Totaal
Appartement 50-75 m2 gbo	8	1.5	12
Appartement 75-100 m2 gbo	15	1.7	25,5
Grondgebonden woning van 125-150 m2 gbo	1	2.3	2.3
			39,8 (afgerond 40) Parkeerplaatsen

In het plangebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd en er is nog ruimte voor 6 parkeerplaatsen extra. Die laatste zullen worden gerealiseerd als blijkt dat deze op basis van de daadwerkelijke parkeerbehoefte nodig zijn. Dit gebeurt in eerste instantie niet, omdat de verwachting is dat 34 parkeerplaatsen voor de doelgroep voldoende kan zijn. Als dit het geval is, blijft meer ruimte over voor groen. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven (6 extra parkeerplaatsen zijn groen weergegeven).

Met de beoogde parkeeroplossing wordt voldaan aan de parkeernormering zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Oss 2023.

Aanvullend op het parkeren van auto's gelden op basis van de Nota Parkeernormen Oss 2023 ook normen voor het parkeren van fietsen. Er is in het plangebied/de beoogde bebouwing voldoende ruimte om aan deze normen te voldoen. Bij de uitwerking van het planvoornemen zal dit specifiek meegenomen worden. Dit geldt ook voor de eisen die de Nota Parkeernormen Oss 2023 stelt aan oplaadpunten voor elektrische fietsen en elektrische auto's.

Parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Water

5.4.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. De gemeente Oss heeft in december 2022 een Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld (WRP 2022-2029). Het programma biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. In bebouwd gebied vraagt de zorg voor oppervlaktewater extra aandacht. 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.

<u>Waterbeheerplan</u>
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.
In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.
Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

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

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

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

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

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

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

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
    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. De (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.

5.4.2 Watertoets
Op de www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/ procedures:
- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de normale procedure geldt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is meer dan 500 m2 en overschrijdt daarmee de ondergrens voor compensatie van 500 m2. Verder is aan de achterzijde van het plangebied een A-watergang gelegen, waarvan de beschermingszone in het plangebied is gelegen. Bijgevoegd bij deze toelichting treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl aan (bijlage 5).

Door Milieu-adviesbureau Landslide is een geohydrologisch veldonderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de planlocatie. Deze rapportage is als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder wordt onderdelen van de rapportage ingegaan.

Huidige situatie
De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.100 m2 en is thans volledig verhard. Als gevolg van de realisatie van de beoogde nieuwbouw neemt de omvang van het verhard oppervlak af, omdat tevens groenvoorzieningen worden aangelegd. De locatie grenst aan de zuidzijde aan de Oude Lithse aanvoersloot. Deze A-watergang wordt beheerd en onderhouden door Waterschap Aa en Maas. Aan de noordzijde ligt de doorgaande weg Meester van Coothstraat. De oost- en westzijde van de locatie zijn bebouwd. Zie de afbeelding hieronder die dit illustreert.

Bodemopbouw en waterdoorlatendheid
Ter plaatse van de ontwikkellocatie is de bodemopbouw en waterdoorlatendheid op 5 deellocaties bekeken. Zie de afbeelding hieronder.

Omdat ter plaatse van boring 2 te veel puin in de ondergrond aanwezig was, zijn gegevens beschikbaar voor 4 deellocaties. Tot de geboorde einddiepte van 2,95 m-mv bestaat de bodem telkens uit achtereenvolgens een opgebrachte laag met grof zand, sporadisch grind en puin (funderingslaag) met een dikte van 0,2 tot 0,5 meter, met daaronder een laag met (licht)grijze of bruine klei. Deze klei is in het verleden afgezet door de Maas, wordt tot de “complexe Holocene afzettingen” gerekend en heeft een laagdikte van circa 4 meter (bron: DINOloket, TNO-NITG).

De opgeboorde klei is zeer compact en taai en daardoor slecht waterdoorlatend en het meten van de waterdoorlatendheid (k-waarde) is daarom niet zinvol gebleken. Wel is de k-waarde geschat en die heeft een waarde van, naar verwachting, minder dan 0,01 m/d. Hieruit volgt dat de ondergrond zodanig slecht doorlatend is, dat infiltratie van de maatgevende hoeveelheid hemelwater op deze ontwikkellocatie praktisch beschouwd niet uitvoerbaar is.

<u>Grond- en oppervlaktewaterpeilen</u>
Via tijdelijke peilbuizen in de boorgaten zoals op de afbeelding hierboven afgebeeld zijn metingen verricht om een indruk te krijgen van het actuele grondwaterpeil. Op de ontwikkellocatie werd een grondwaterpeil van circa 1,2 m-mv gemeten. Zie de tabel hieronder, waaruit de geringe variatie in grondwaterpeilen blijkt.

Geohydrologische veldkartering Meester van Coothstraat 14-16 in Lith op 5 mei 2023						
Boring	X-coördinaat	Y-coördinaat	NAP-hoogte	Grondwaterpeil	Grondwaterpeil	Toelichting
[nummer]	[-]	[-]	AHN-4	[m-mv]	[m +NAP]	[-]
1	158.521	423.833	4.90	1.20	3.70	
2	158.503	423.849	4.91	-	-	te veel puin
3	158.505	423.833	4.96	1.22	3.74	
4	158.528	423.852	4.98	1.21	3.77	
5	158.506	423.798	4.80	1.27	3.53	nabij waterloop

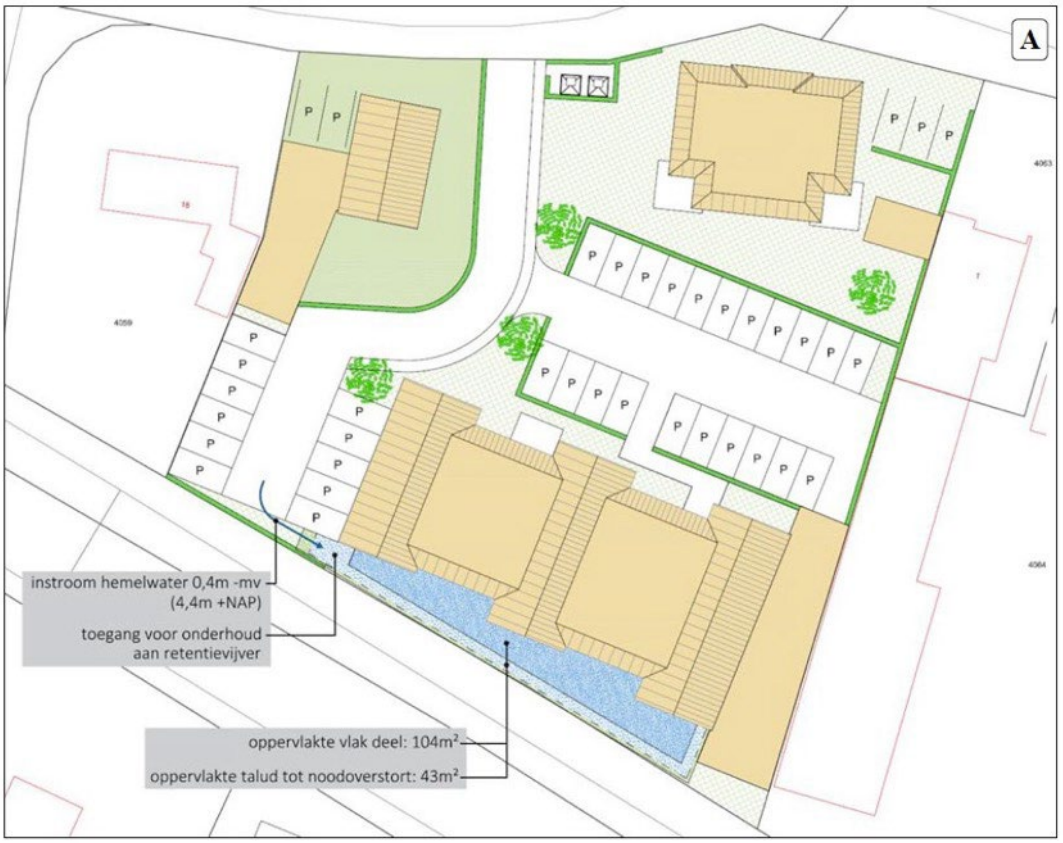
In boring 5, nabij de Oude Lithse aanvoersloot werd een enigszins lager peil gemeten van 1,27 m-mv (3.53 m +NAP). Dit lagere peil houdt zeer waarschijnlijk verband met de drainerende werking van de aangrenzende aanvoersloot. Deze aanvoersloot heeft een vrij constant waterpeil dat varieert tussen 3.45 m +NAP in de nattere winterperiode en 3,55 m +NAP in de droge zomerperiode (bron: Waterschap Aa en Maas).

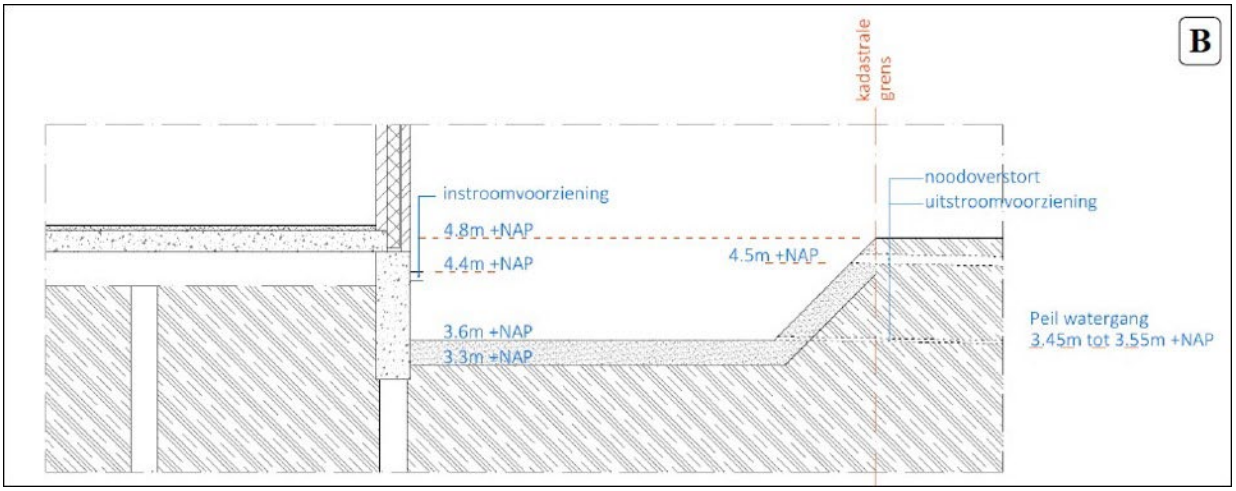
Op basis van de gemeten peilen in 4 peilbuizen en het moment van de meting wordt de GHG voor deze ontwikkellocatie geschat op 1,2 m-mv. Omdat geen meerjarige meetreeksen van peilbuizen in de directe omgeving beschikbaar zijn, heeft het waterschap modelberekeningen ten aanzien van de GHG aangeleverd. Hieruit volgt voor de locatie een GHG van 1,4 tot 1,8 m- mv. Voor het verdere ontwerp van het waterhuishoudkundige plan is zekerheidshalve uitgegaan van de op locatie gemeten waarden, zodat geen overschatting gemaakt wordt van de onverzadigde zone voor het realiseren van voldoende hemelwaterretentie. Ter plaatse van peilbuis 5 betekent dit dan een GHG van 3,60 m +NAP (4,80 m +NAP maaiveld - 1,20 m grondwaterpeil).

Hemelwaterbergingsopgave
Voor het berekenen van de benodigde hemelwaterretentie is gerekend met een bui van 60 mm (bron: Waterschap Aa en Maas) waarbij gekeken is of het mogelijk is om eventueel meer hemelwaterberging te realiseren. Door de architect is vervolgens gekeken naar het toekomstig verhard oppervlak, waarbij onderscheid gemaakt is tussen daken en erfverhardingen. In de toekomstige situatie wordt 2.379 m2 verhard waarvan 2.114 m2 tot afstroming komt.
Wanneer dit oppervlak vermenigvuldigd wordt met een maatgevende bui van 60 mm en rekening gehouden wordt met neerslag die rechtstreeks in de voorziening valt (afgerond 9 m3), dan bedraagt de benodigde hemelwaterretentie tenminste (en afgerond) 136 m3.
Bij de verdere uitwerking van het toekomstige watersysteem is daarom uitgegaan van een minimaal benodigde hemelwaterretentie van 136 m3 boven de GHG die 1,2 m-mv bedraagt en waarbij infiltratie niet mogelijk is als gevolg van de bodemopbouw die uit slecht waterdoorlatende rivierklei bestaat.

Hemelwaterbergingsvoorziening
Op hoofdlijnen bestaat het toekomstige watersysteem uit een voldoende grote retentievoorziening, die wordt aangelegd aan de zuidzijde van de locatie. Deze voorziening wordt boven de GHG gerealiseerd, ontvangt hemelwater van al het verharde oppervlak dat tot afstroming komt via een ondergronds aangelegd stelsel van hemelwaterbuizen en kan via een zogenaamde “knijpvoorziening” vertraagd leeglopen naar de nabij gelegen Oude Lithse aanvoersloot. Tenslotte wordt de voorziening zodanig uitgevoerd, dat deze toegankelijk is voor onderhoud en via een noodoverlaat kan overstromen naar de aangrenzende waterloop, zodat op locatie en in de directe omgeving daarvan ook onder uitzonderlijke neerslagomstandigheden geen wateroverlast optreedt.

Hieronder zijn twee afbeeldingen opgenomen van enerzijds de situering en het oppervlak en anderzijds de dwarsdoorsnede van de retentievoorziening (de situering van de bebouwing en het erf zijn indicatief).





Het gecreëerde volume is (meer dan) voldoende om de benodigde 136 m3 te kunnen bergen. In de rapportage welke als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd is de retentievoorziening, instroom van het hemelwater, de vertraagde afvoer en verplichte noodoverstort meer gedetailleerd uitgewerkt.

Mocht de realisatie van de beoogde retentievoorziening onverhoopt technisch niet uitvoerbaar blijken of op instemming van de waterbeheerder kunnen rekenen, dan heeft de ontwikkelaar verzocht om het volgende volwaardige alternatief in deze rapportage op te nemen. Namelijk de realisatie van een krattenveld met een oppervlakte van circa 200 m2 aan de zuidwestzijde van de ontwikkellocatie. Dit veld wordt onder de parkeervoorzieningen/weg en boven de GHG (3.60 m

+NAP) aangelegd en kan net als de retentievoorziening vertraagd leeglopen naar de nabij gelegen Oude Lithse aanvoersloot. In bijlage D is de ligging van het krattenveld en de inhoudsberekening opgenomen.

Opgemerkt wordt dat alleen met niet-uitloogbare (bouw)materialen gewerkt mag worden. Ook geldt dat gezien de Oude Lithse aanvoersloot een A-watergang betreft hiervoor een vergunning bij Waterschap Aa en Maas moet worden aangevraagd.

Beheer en onderhoud hemelwaterbergingsvoorziening

Om het systeem langdurig en goed te kunnen laten functioneren is tijdig en passend onderhoud en beheer nodig. Dat geldt voor zowel regulier als incidenteel onderhoud. Zo moet de bodem en het talud van de voorziening in de zomerperiode, als het gras groeit, worden gemaaid. Dit kan als de voorziening is drooggevallen. De verwachting is dat incidenteel ook groter onderhoud nodig is, zoals het verwijderen van opslag van boomgroei (wilg, els etc.) en (te veel) riet. Ook moeten de in- en uitstroomvoorzieningen regelmatig gecontroleerd worden, evenals de filtervoorziening en de terugslagklep in de vertraagde uitstroomvoorziening. Indien nodig vinden de reparaties tijdig plaats. Een bijzonder punt van aandacht vormt de periode direct na de aanlegfase. De bodem en het talud zijn dan nog kwetsbaar voor uitspoeling en vragen om extra onderhoud. Het onderhoud wordt belegd bij de eigenaar van de grond, de vereniging van eigenaren die voor het planvoornemen wordt opgericht.

Conclusie hemelwaterberging

Wanneer het in dit plan voor de ontwikkellocatie aan Meester van Coothstraat 14-16 uitgewerkte hemelwaterretentiesysteem wordt aangelegd, dan wordt a) optimaal rekening gehouden met de geohydrologische situatie ter plaatse, kan b) de maatgevende bergingshoeveelheid (136 m3) boven de GHG volledig geborgen en vertraagd afgevoerd worden, ontstaat c) geen overlast op locatie of in de omgeving en kan d) relatief eenvoudig en efficiënt beheer en onderhoud uitgevoerd worden.

Wettelijk vooroverleg

Het door Landslide opgestelde waterhuishoudkundig plan en dit bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas en door hen beoordeeld. Het waterschap heeft hierop als volgt gereageerd: “Er ontbreekt een waterparagraaf waardoor het plan niet kan worden beoordeeld. Wel kan vanuit inhoudelijk oogpunt algemeen worden aangegeven waarmee rekening gehouden dient te worden: 1. De locatie is gelegen in de beschermingszone van een A-watergang, waarin ook bebouwing is geprojecteerd. De beschermingszone is 5 meter vanaf de insteek van de sloot, bedoeld voor beheer en onderhoud van de sloot. De Keur is hierop van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels binnen de beschermingszone. Het realiseren van obstakels is alleen toegestaan als hiervoor door het waterschap een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In beleidsregel 3 “werken en objecten in de watergang en beschermingszone” is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. 2. Er moet hydrologisch neutraal ontwikkeld worden met een waterbergende voorziening. Het is dus van belang dat in de waterparagraaf staat beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten zijn in relatie tot grond-, oppervlakte-, afval- en regenwater in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

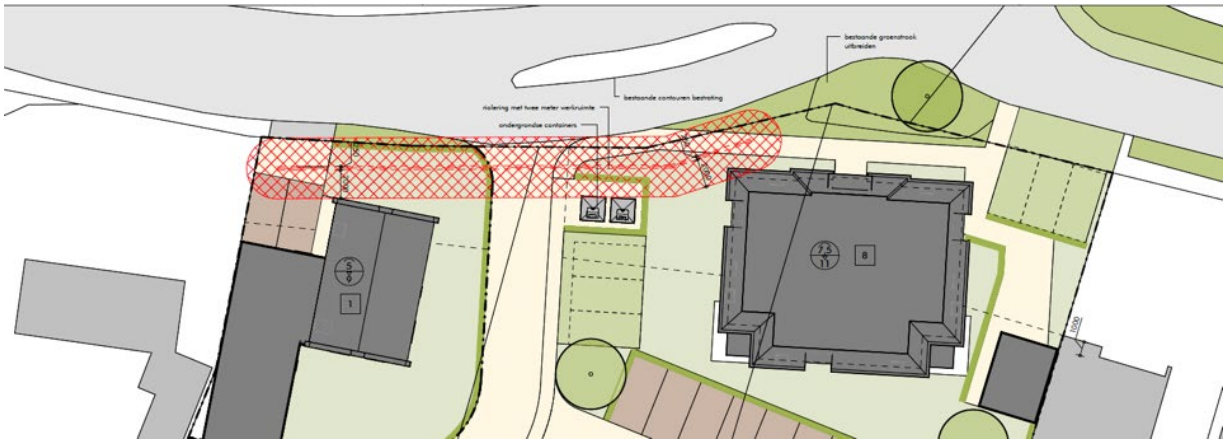
De initiatiefnemer van onderhavig planvoornemen is zich bewust van de beschermingszone van de A-watergang die over het plangebied loopt en de daarin door hem geprojecteerde obstakels. Het planvoornemen voldoet aan de vereisten die gesteld worden in beleidsregel 3, op basis hiervan ligt het in

de reden dat een (water)vergunning kan worden verleend. Ten behoeve van de verlening is de initiatiefnemer in vooroverleg gegaan met het waterschap ter voorbereiding op de benodigde aanvraag omgevingsvergunning.

In de versie van dit bestemmingsplan die is voorgelegd aan het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg waren de specifiek door het waterschap benoemde onderdelen niet opgenomen. Die stonden in het bij de toelichting gevoegde geohydrologisch veldonderzoek en waterhuishoudkundig plan waarnaar in de toelichting werd verwezen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap zijn de relevante onderdelen uit de rapportage opgenomen in de toelichting.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap laten weten dat haar opmerkingen uit het vooroverleg op de juiste wijze verwerkt zijn in het bestemmingsplan. De ontwikkeling is hiermee ruimtelijk aannemelijk dat deze haalbaar is. Het Waterschap attendeert nog om tijdig contact op te nemen in het kader van de benodigde watervergunning.
Aan de zuidzijde zijn parallel aan de A-watergang namelijk verschillende functies (parkeren, haag en waterberging) beoogd. Bij de nadere uitwerking dient hierover nog wel afstemming plaats te vinden, zodat het toekomstig beheer en onderhoud van deze A-watergang blijft gewaarborgd.

Afvalwater
Door het plangebied ligt het gemeentelijk hoofdriool, wat ook via een zakelijk recht is vastgelegd. De afbeelding hieronder illustreert de ligging van het riool (zijde Mr. van Coothstraat, aangeduid met een rode lijn en rode vrijwaringszone).



Uit bovenstaande blijkt dat de woningen buiten de vrijwaringszone (2 meter vanaf de buitenkant van het riool) zijn geprojecteerd. De ligging van de riolering vormt daardoor geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Aanvullend hierop moet ook het afvalwater in het plangebied worden afgevoerd. Het planvoornemen kan hiervoor aangesloten worden op put 22061.49 (als deze groter is dan Ø160 mm). De initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij een dwa (droogweerafvoer) rioolstelsel aanlegt dat wordt aangesloten op het hoofdriool. Voor de te realiseren rioolaansluiting moet de initiatiefnemer een aansluitvergunning aanvragen.

5.5 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.

5.6 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?
Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.6.1 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 uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Met het planvoornemen wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het gaat om de functie wonen. Rondom de planlocatie zijn voornamelijk woningen gelegen. Aangezien dit ook gevoelige objecten zijn vormen deze geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van het planvoornemen. dienstverlening. Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering worden getypeerd als een ‘rustig buitengebied/rustige woonwijk’.

Op een afstand van ca. 220 meter (Hertog Janstraat 34 en 36 in Lith) is een bedrijfsbestemming gevestigd (gemeten vanaf het bouwvlak dat bestemd is voor wonen naar het bestemmingsvlak ten behoeve van de functie bedrijf). Hier is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast is op ca. 60 meter van het plangebied een tweetal kantoorfuncties gelegen (gemeten vanaf het bouwvlak dat bestemd is voor wonen naar het bestemmingsvlak ten behoeve van deze functie). Voor de functie zakelijke dienstverlening (kantoren) geldt een maximale richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Tot slot is er op ca. 90 meter van het plangebied een sportaccommodatie gelegen (gemeten vanaf het bouwvlak dat bestemd is voor wonen naar het bestemmingsvlak ten behoeve van deze functie). Voor een dergelijke functie geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat door de ontwikkeling geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen of andersom de ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

5.6.2 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.

Door Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V. is een verkennend, actualiserend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9) en kent de navolgende samenvatting.

“Uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van drie bodemverontreinigingen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt een belemmering en/of aandachtspunt voor de verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). De resultaten vormen geen belemmering voor de functiewijziging onder voorwaarde dat een bodemsanering plaatsvindt (gezien de relatief beperkte omvang van de verontreinigingen zijn de ontwikkelingen niet financieel onhaalbaar ten gevolge van de saneringskosten).

Ten aanzien van de drie verontreinigingen is sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de ernstige verontreiniging bedraagt 75 m³ vaste bodem. Vanwege het ontbreken van

actuele onacceptabele humane-, verspreidings- en ecologische risico's is in de huidige situatie geen sprake van een spoedeisende sanering.

Voordat er op de onderzoekslocatie gebouwd kan worden zal een bodemsanering noodzakelijk zijn, waarbij de verontreinigingen dienen te worden gesaneerd en de verontreinigde/niet herbruikbare grond dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker (reiniger).

Graafwerkzaamheden in en/of nabij bodemverontreiniging wordt gezien als een bodemsanering en mag niet worden uitgevoerd zonder schriftelijke goedkeuring van het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om voor het saneren van de verontreiniging een BUS-melding mobiel in te dienen bij het bevoegd gezag.

De overige bodemkwaliteit en daarmee de totale bodemkwaliteit na uitvoering van de bodemsanering vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging naar wonen met tuin.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit speelt een rol bij grondverzet. Voor de grond buiten de verontreinigingscontouren om geldt dat dit mag worden hergebruikt op het perceel. Indien de grond verplaatst wordt naar een locatie elders, moet dit worden gemeld bij het Meldpunt bodemkwaliteit (https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl) en gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit en de regionale Nota Bodembeheer."

De gemeente Oss heeft het verkennend, actualiseren en afperkend bodemonderzoek beoordeeld en ermee ingestemd[11]. Voor de bestemmingsplanprocedure geeft het bodemonderzoek voldoende inzicht in de bodemkwaliteit in het plangebied. Na sloop- en sanering is wel nog een actualisatie bodemonderzoek (volgens NEN 5740) nodig waarin is vastgesteld of puinbijmenging (en dus mogelijk asbest) voorkomt. Ook is – in ieder geval omdat eerder als is vastgesteld dat asbest in de bodem aanwezig is - een aanvullend verkennend asbestonderzoek (volgens NEN 5707) nodig. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de sanering van de aanwezige bodemverontreinigingen is een BUS-melding gedaan bij het bevoegd gezag. De BUS-melding is bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 10). De gemeente Oss heeft de BUS-melding beoordeeld. In de BUS-melding is echter ook (foutief) sanering van twee gevallen van zorgplicht verontreiniging opgenomen. De voorwaarden voor instemming zijn als volgt:

- Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) dient het bodemonderzoeksrapport en de BUS-melding te beoordelen. Aan door hen eventueel aanvullend gestelde eisen dient te worden voldaan.
- De gemeente heeft geen bezwaar met het (in de BUS procedure) meenemen van de sanering van de twee nieuwe gevallen van verontreiniging (deellocaties G en H). Maar wel onder de voorwaarde dat volledig herstel van de bodemkwaliteit plaatsvindt. Wanneer ODZOB hier niet mee instemt dan is het noodzakelijk om voor sanering van deellocaties G en H een plan van aanpak in te dienen bij de gemeente.

Omdat de ODZOB de beoordeling van de BUS-melding nog niet heeft gedaan is nog niet duidelijk wat hun bevindingen zijn en of de BUS-melding nog aangepast moet worden. De beoordeling van de ODZOB zal in de vast te stellen versie van dit bestemmingsplan worden verwerkt, deze paragraaf zal met die reden t.z.t. worden aangepast.
Om te borgen dat de sanering plaatsvindt is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

[11] Omdat sprake is van sterke bodemverontreiniging dient het rapport tevens door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) te worden beoordeeld, de beoordeling is in gang gezet maar nog niet afgerond.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het via dit bestemmingsplan mogelijk te maken beoogde gebruik, mits de bodem conform akkoord van het bevoegd gezag wordt gesaneerd en via actualiserend bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Dit is via de regels van dit bestemmingsplan geborgd met een voorwaardelijke verplichting. De kosten van de sanering vormen geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Ontplofbare oorlogsresten

Op basis van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde vooronderzoek naar niet gesprongen explosieven in de gehele gemeente Oss is het plangebied mogelijk verdacht van de aanwezigheid van munitie uit WOII. Het (historisch) vooronderzoek is in 2016 door AVG uitgevoerd. Dit is kort samengevat een bureauonderzoek op basis van luchtfoto's en archiefdocumenten uit WOII en van de EODD. Hier komen gebieden uit waar op basis van de documenten en luchtfoto's een verwachting is voor munitie uit WOII. Op de bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten WOII, waarvoor het eerdergenoemde onderzoek input is geweest, is het plangebied gelegen in een gebied met de oude dorpskernen en voormalig front richting Kerkdriel uit WOII. Dit gebied is verdacht van artillerie, mortier en raketmunitie (geschutsmunitie). De afbeelding hieronder – waarop het plangebied is ingetekend en zichtbaar is gelegen in roze gearceerd gebied – is dit zichtbaar. Hierdoor is de kans op munitie aanwezig.

De ervaring leert dat in de directe omgeving geen munitie wordt gevonden bij andere graafwerkzaamheden. Vandaar dat een aanvullend vooronderzoek conflictperiode (VC) is aan te raden om voor dit specifieke plangebied vast te stellen of er oorlogshandelingen plaats hebben gevonden in plaats van veldonderzoek. Dit is een bureauonderzoek op basis van luchtfoto's, archiefstukken en andere historische informatie. Gezien een dergelijk onderzoek niet verplicht is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en daarmee in verband met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het

onderzoek nog niet uitgevoerd. De initiatiefnemer zal het onderzoek op een later moment, voordat hij grondwerkzaamheden gaat laten plaatsvinden, door een gecertificeerd bedrijf laten uitvoeren. Dit zodat werknemers de werkzaamheden ter plaatse veilig uit kunnen voeren. Indien er een verwachting is voor ontplofbare oorlogsresten en deze kunnen een gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van werknemers dienen de risico's te worden onderzocht en eventueel weggenomen.

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

5.6.3 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.

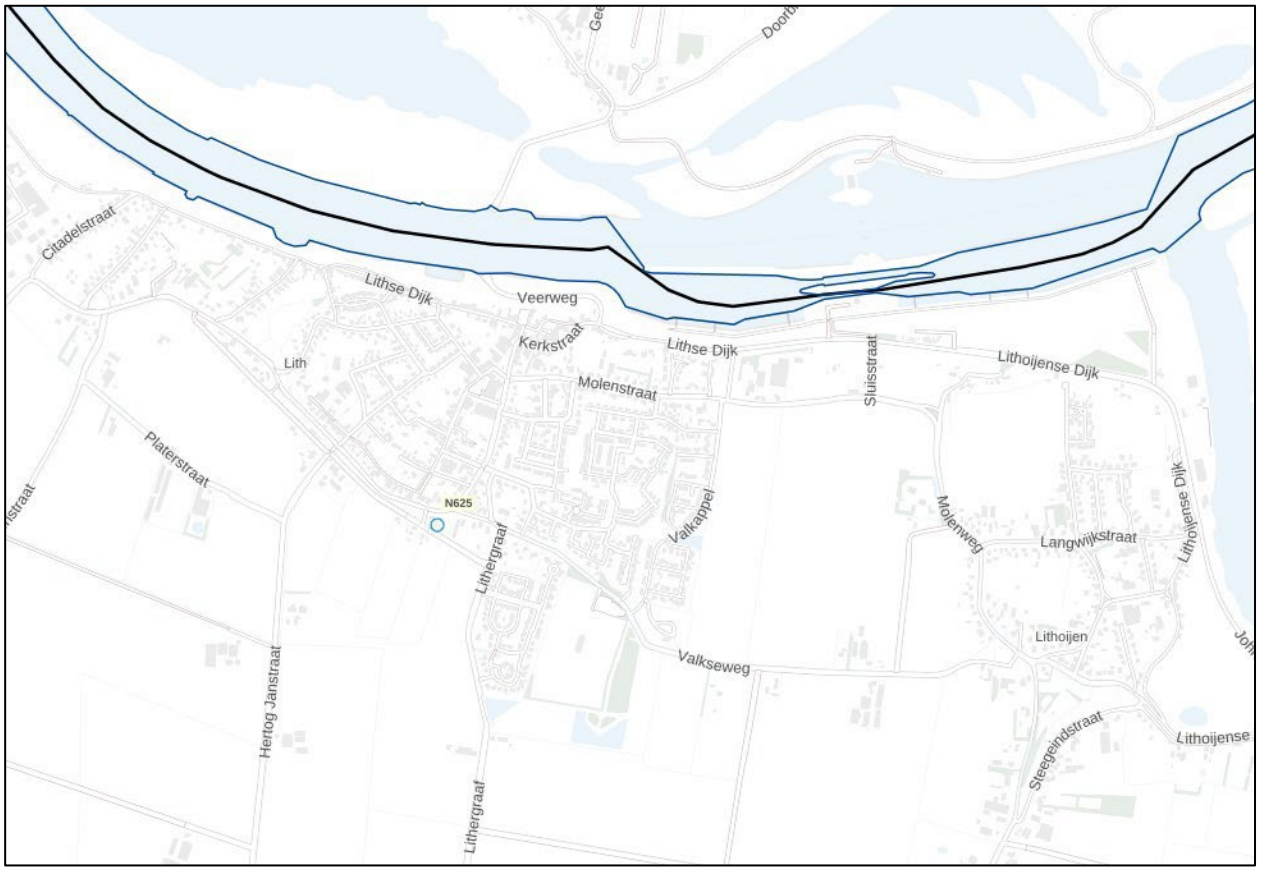
Toetsing

Kwetsbaar object

Het planvoornemen betreft de realisatie van meerdere kwetsbare objecten (24) zoals geformuleerd in het Bevi, artikel 1.

Ligging plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat het planvoornemen niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute. Zie onderstaand de uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied met een blauwe cirkel is aangegeven.



De ontwikkeling is gelegen binnen het invloedsgebied van een vaarroute (Maas). Het invloedsgebied is 1080 meter gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen. Het plangebied ligt op circa 755 meter afstand van de vaarroute. Verder ligt de locatie binnen het invloedsgebied van de N625. Deze weg is niet aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, er worden echter wel gevaarlijke stoffen

over vervoerd. In verband met beide transportroutes moet een verantwoording worden opgenomen. Deze volgen hieronder.

Maas
In de beleidsvisie van de gemeente Oss is opgenomen dat langs waterwegen de standaard verantwoording zoals opgenomen in bijlage 2 bij de beleidsvisie van toepassing is. Deze is als volgt.

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 aan 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 overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein.

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'.

Mogelijkheden 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 luchtbehandelinginstallatie, 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 Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

N625
Over deze weg vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat in relatie tot het wegvervoer conform artikel 7 van het Bevt voor dit plan het groepsrisico moet worden verantwoord. In de beleidsvisie externe veiligheid Oss is hiervoor een verantwoordingskader opgesteld (zwaarte 2). De verantwoording van het groepsrisico conform het verantwoordingskader (zwaarte 2) volgt hieronder.
1. er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om de voorziening op deze plek te realiseren;
2. de zelfredzaamheid is goed
   De mate van zelfredzaamheid is redelijk. De ontwikkeling voorziet in het oprichten van 23 appartementen en 1 vrijstaande woning en richt zich niet specifiek op mensen die niet of verminderd

zelfredzaam zijn. Aangenomen mag worden dat deze mensen in staat zijn om op een dreiging te reageren. Het plangebied is via meerdere routes toegankelijk. Er kan van de bron af worden gevlucht. Door de beperkte afstand tussen de woningen en de weg zal een incident snel waargenomen worden, waardoor tijdig gevlucht kan worden.

3. bestrijdbaarheid:
   In het algemeen geldt op onderhavige locatie dat externe veiligheidsincidenten per definitie moeilijk bestrijdbaar zijn, aanvullend daarop geldt per bestrijdbaarheidsonderwerp het volgende.
   a. er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
      De ontsluiting is goed. De ontsluiting van het plangebied betreft de weg waarover de gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Als op die weg een incident voorvalt, kunnen de hulpdiensten via een andere weg (Valkseweg) het plangebied nog steeds bereiken.
   b. er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
      De capaciteit van de ter plaatse aanwezige brandkraan is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te kunnen bestrijden.
   c. er is voldoende opvang, afvoersloten;
      In en rondom het plangebied zijn sloten aanwezig, verder is aan de achterzijde van de woonbebouwing een weiland aanwezig waar het water afkomstig van een eventueel noodzakelijke vuurbestrijding naartoe kan stromen, waarna het via het aanwezige slotenstelsel gemakkelijk kan worden afgevoerd. De berging van calamiteitenwater is derhalve geen probleem.
   d. er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
      Hiervan is sprake.
   e. kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.
      Geen van de objecten die gerealiseerd worden zijn kwetsbaarder dan andere.
4. maatregelen:
   a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
      Maatregelen zijn niet aan de orde.
   b. Privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig.
   c. Aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen.

<u>Advies Veiligheidsregio</u>
Op 27 juli 2023 heeft Veiligheidsregio Brabant Noord op onderhavig plan gereageerd. In hun reactie geven zij aan dat omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de Maas en de lokale transportroute voor gevaarlijke stoffen N625 conform artikel 7 van het BEVT het groepsrisico moet worden verantwoord. Hieronder volgt de door de Veiligheidsregio Brabant Noord opgestelde verantwoording.

> Scenario's
De relevante scenario’s i.r.t het plangebied zijn een toxische wolk en een BLEVE.

Toxische wolk
Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank, waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

BLEVE
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank, LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Gezien

de directe ligging aan de N625 is het aannemelijk dat er slachtoffers vallen als gevolg van een incident nabij de plan locatie. Het aantal transportbewegingen over de N625 is beperkt. Er is dus sprake van een geringe kans op een ongewoon voorval.

> Beoordeling zelfredzaamheid
Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Als het incident op enige afstand plaatsvindt kan via de N625 haaks op het incident gevlucht worden. Als het incident recht voor de deur plaatsvindt zijn de vluchtmogelijkheden beperkt. Dan zal er eerst naar het incident gevlucht moeten worden om vervolgens haaks op het incident te vluchten.

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

> Beoordeling bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.
Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Naast de bestrijdbaarheid van externe veiligheidsscenario's kijkt de veiligheidsregio ook naar de mogelijkheden voor het bestrijden van reguliere incidenten. Hiervoor zijn de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening het uitgangspunt. In voorliggend plan is mogelijk sprake van een doodlopend eind en is de afstand tot de voordeuren voor de achterste woningen mogelijk te lang. geadviseerd wordt om hier vroegtijdig rekening mee te houden. In bijlage 1 zijn de ontwerpeisen voor een doodlopend eind toegevoegd.

> Advies
De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen: informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Externe veiligheid vormt – mits de nieuwe bewoners worden geïnformeerd over het aanwezige risico en handelingsperspectief - geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De initiatiefnemer is aan zet om de nieuwe bewoners hierover te informeren.

5.6.4 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

Om te onderzoeken of dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet (onevenredig) in hun belangen geschaad worden is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder van veehouderijen. Dit onderzoek is als bijlage 7 aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Het onderzoek toont aan dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad.

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.5 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.

Het plangebied is niet nabij industrieterreinen of bedrijven die geuroverlast veroorzaken gelegen.

5.6.6 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (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.

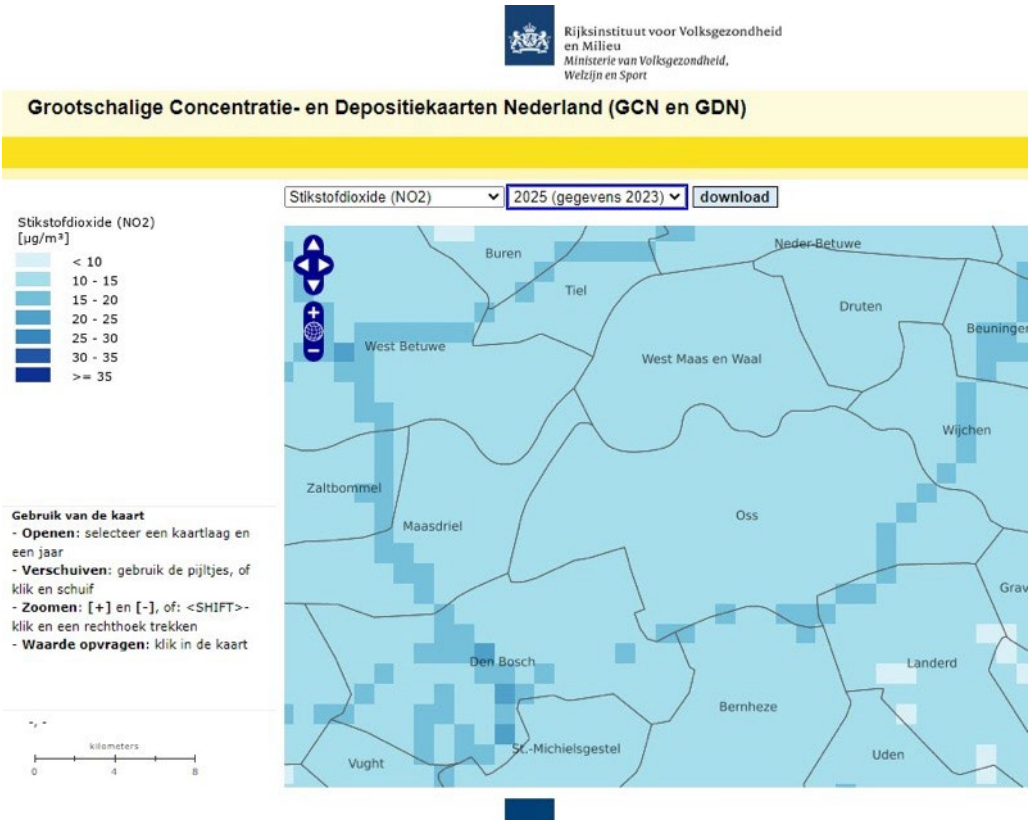
Grenswaarden luchtkwaliteit

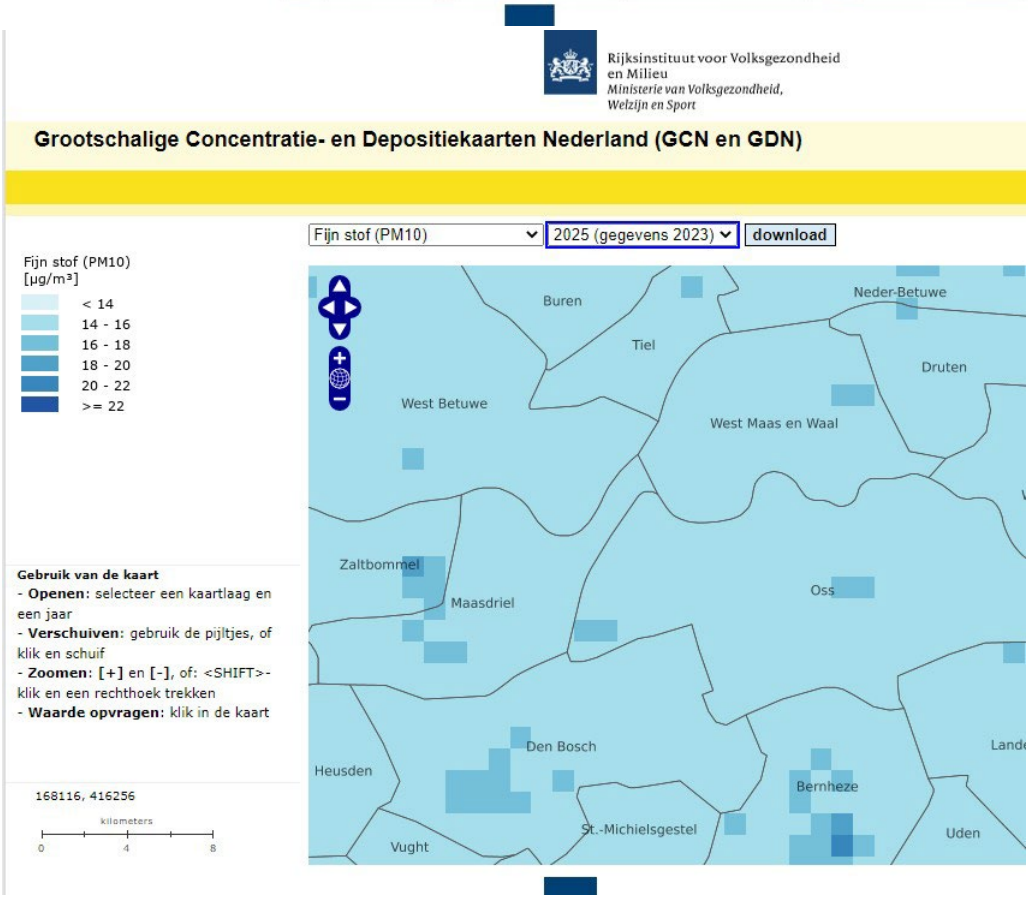
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

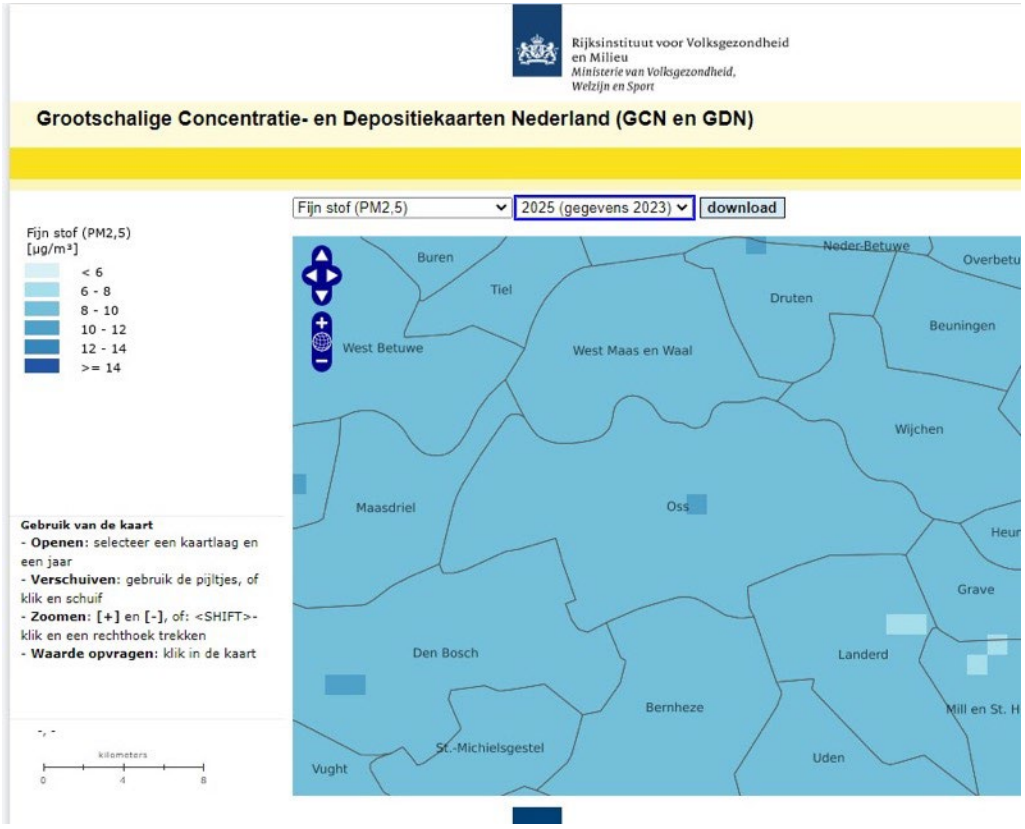
Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO^2 - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
NO^2 - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden	200 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde[1]	40 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)
PM_{10} - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden	50 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Indicatieve grenswaarde (EU)
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m^3	Grenswaarde[2]
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)

Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)[12] blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het projectgebied zijn hieronder opgenomen.

[12] Bron: http://geodata.rivm.nl/gcn/


Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)
Stikstofdioxide (NO2)
2025 (gegevens 2023)
download
Stikstofdioxide (NO2) [µg/m³]
< 10
10 - 15
15 - 20
20 - 25
25 - 30
30 - 35
>= 35
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
0
4
8
Buren
Tiel
Neder-Betuwe
Druten
West Betuwe
West Maas en Waal
Wijchen
Zaltbommel
Maasdriel
Oss
Den Bosch
Landerd
Bernheze
Vught
St.-Michielsgestel
Uden


Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)
Fijn stof (PM10)
2025 (gegevens 2023)
download
Fijn stof (PM10) [µg/m³]
< 14
14 - 16
16 - 18
18 - 20
20 - 22
>= 22
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
168116, 416256
kilometers
0
4
8
Buren
Tiel
Neder-Betuwe
Druten
West Betuwe
West Maas en Waal
Zaltbommel
Maasdriel
Oss
Den Bosch
Heusden
Bernheze
Vught
St.-Michielsgestel
Uden



Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die genoemd staat in de Regeling NIBM, een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen, kan geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is. Om dit aan te tonen is de NIBM-tool welke is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil ingevuld. Hieruit blijkt dat het planvoornemen (toename 40 verkeersbewegingen per etmaal) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Zie de weergave daarvan hieronder.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Besluit gevoelige bestemmingen
Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.
Het planvoornemen betreft niet het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals in het kader ‘luchtkwaliteit’ is bedoeld. Het besluit gevoelige bestemmingen is in onderhavige situatie niet aan de orde.

Bedrijven
Binnen de directe nabijheid van de locatie liggen geen veehouderijen of zijn andere bedrijven gevestigd die van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Conclusie
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen. Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6.8 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.

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

Het planvoornemen omvat 24 nieuwe geluidgevoelige objecten.

<u>Wegverkeerslawaai</u>

De woningen zijn gelegen in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Meester van Coothstraat. Bovendien ondervindt de locatie mogelijk een relevante geluidbelasting van het 30 kilometer per uur wegvak van de Valkseweg, waarvan de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht.

Door Nipa milieutechniek is een onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of geluid ten gevolge van wegen een belemmerende factor vormt voor het planvoornemen. Het onderzoek is bijgevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan (bijlage 8). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

“Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemmingen een geluidbelasting van ten hoogste 62 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh vanwege het wegverkeer op de Meester van Coothstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de voor- en zijgevels van de appartementen en de grondgebonden woning met ten hoogste 14 dB overschreden. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai is noodzakelijk, tenzij de betrokken gevels niet geluidgevoelig zijn en/of als ‘doof’ (zonder te openen delen) worden uitgevoerd. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.
Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende (ongecorrigeerde) geluidbelasting als gevolg van alle betrokken wegen, van ten hoogste 67 dB is een geluidwering van de gevel van minimaal (67-33=)34 dB vereist. Dit moet met een onderzoek van de geluidwering van de gevel worden aangetoond. Het woon- en leefklimaat in een aantal geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woningen is evenmin zonder nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewaarborgd.”

De verwachting is dat met een goede geluidwerende gevel aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB kan worden voldaan. Op basis daarvan kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai. Om aan te tonen dat dit daadwerkelijk het geval is zal bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen wel nog een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten worden overlegd. Verder zal een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden, deze loopt gelijk op met de procedure van dit bestemmingsplan. Het besluit hogere waarde is als bijlage 13 bijgevoegd aan deze toelichting.

In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van railverkeer. Aangezien de geluidgevoelige objecten ook niet zijn gelegen in een geluidszone van de lucht of hinder ondervinden van geluidproducerende bedrijven in en rondom het plangebied is een onderzoek hiernaar om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

Geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6.9 Gezondheid

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

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

geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

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

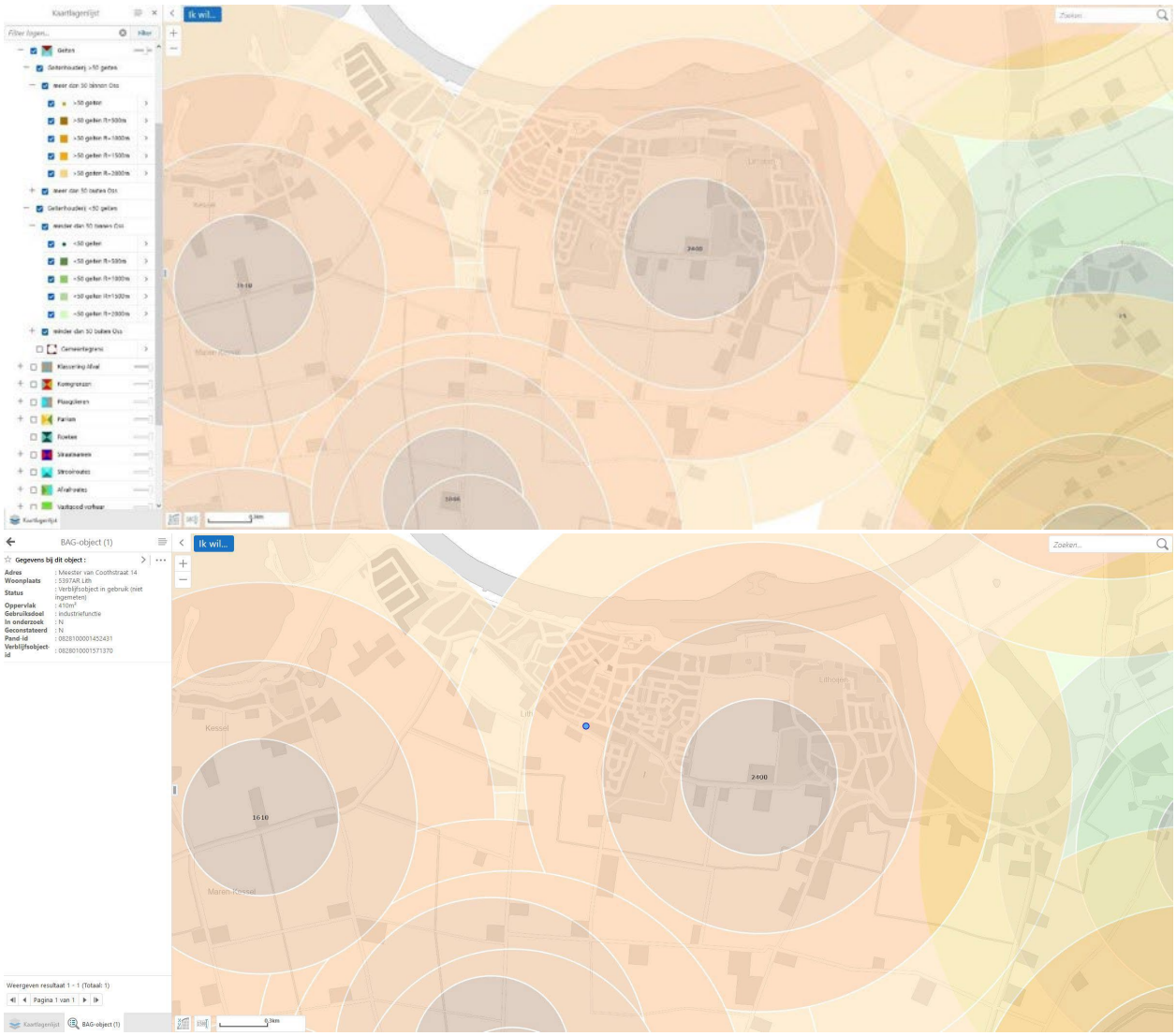
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop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

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

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

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:
a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

<u>Geitenhouderijen</u>
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van enkele geitenhouderijen (zie de afbeeldingen hieronder).



Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1.130 meter van de geitenhouderij Valkseweg 36 in Lithoijen. Voor het planvoornemen geldt dat:

- 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 een motivering moet 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 aan de Meester van Coothstraat 14 gelden in het kader van de geitenhouderij binnen 2 kilometer de volgende overwegingen ten aanzien van het planvoornemen:

- Er bevindt zich één geitenhouderij binnen 2 km 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 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 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.

Aanvullend op voorgaand is ook het stappenplan van de GGD doorlopen in verband met het opvragen van een eventueel advies. Zie het doorlopen stappenplan hieronder.

<u>GGD-stappenplan</u>

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Door alle zeven stappen te doorlopen en beantwoorden kan worden nagegaan of er knelpunten aan de orde zijn en het zinvol is de GGD om advies te vragen. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine ‘richt-afstand’ tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidskundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b
Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a
Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is één geitenhouderij gelegen. Dit leidt tot GGD-advies.
Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies. Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6
Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies. Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7
Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Na het doorlopen van het stappenplan blijkt dat de enige aanleiding voor een GGD-advies het aspect geiten is binnen een straal van 2 kilometer vanaf het initiatief. Omdat de GGD hierover op dit moment niet anders kan adviseren dan hetgeen in het VGO-3 is opgenomen – er wordt in 2024 op zijn vroegst meer informatie verwacht van een vervolgstudie naar het effect van geitenhouderijen op de gezondheid - wordt voor onderhavige ontwikkeling met die reden geen advies bij de GGD gevraagd.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.10 Spuitzones
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Op circa 20 meter van het plangebied zijn agrarische percelen gelegen. Deze zijn in gebruik als grasland en voor wisselteelt (o.a. mais). Geen sprake is van permanente en/of hoge teelt, zoals boom- of fruitteelt. De verwachting is dat dit gebruik op deze percelen in de toekomst (in ieder geval binnen het invloedsgebied: 50 meter van het planvoornemen) ook niet toegepast zal gaan worden. Namelijk, binnen die afstand zijn reeds woningen gelegen die dan belemmerd zullen gaan worden. Verder geldt dat

tussen de agrarische percelen en het planvoornemen beplanting is gelegen. De beplanting vormt een windhaag om drift afkomstig van het gebruik van bestrijdingsmiddelen te verminderen. Het aspect spuitzones vormt met die redenen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

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

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.
Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

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.

Verantwoording

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De realisatie van één woning is een stedelijke ontwikkeling, maar niet in de zin van het Besluit m.e.r. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1). Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

De ontwikkeling van 24 woningen zorgt dan wel voor een wijziging van de gebruiksmogelijkheden, maar dit betekent nog niet dat dit moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in

het Besluit m.e.r. De 24 beoogde nieuwe woningen liggen in bestaand stedelijk gebied. Het gaat om aanzienlijk minder woningen dan de in jurisprudentie genoemde 95. Het ruimteslag van de nieuwe bebouwing is beperkt en is passend in de bebouwde omgeving.

Op basis van deze beoordeling betreft de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet uitgevoerd te worden.

Overigens kan op basis van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan, en die zijn opgenomen in dit hoofdstuk en de bijlagen, worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 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 ‘Mr. Van Coothstraat 14 Lith – 2024’ is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 1 tot en met 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een aan huis verbonden bedrijvenlijst en een milieuzoneringslijst.

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

6.2 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
Deze bestemming is opgenomen voor de ‘voortuin’ van het woongebouw dat aan de Mr. Van Coothstraat is geprojecteerd. Dit om het de stedenbouwkundige visie van een villa in het groen goed tot uiting te laten komen.

Artikel 4: Tuin
Deze bestemming is opgenomen voor de voortuin van de vrijstaande woning in het plangebied.

Artikel 5: Wonen – Vrijstaand

Binnen deze bestemming is de enige vrijstaande woning in het plangebied gelegen. Hierbinnen is een bouwvlak aangeduid waar het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Op de gronden naast en achter het hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken toegelaten.

Artikel 6: Wonen – Woongebouwen
Deze bestemming is opgenomen voor de appartementengebouwen in het plangebed en de bijbehorende gezamenlijk ruimte voor bergingen, om te parkeren, voor groen en waterberging.

Artikel 7: Waarde – Archeologie Historische Kern
In het plangebied is ter bescherming en borging van het archeologische traject de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Historische Kern opgenomen. Aan de benoemde randvoorwaarden in dit artikel moet worden voldaan alvorens de bodem tot een bepaald niveau (oppervlakte en diepte) mag worden geroerd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Artikel 9: Algemene bouwregels

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

Artikel 14: Overige regels

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: aan huis verbonden bedrijvenlijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels aan huis te toelaatbaar zijn.

Bijlage: milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun 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 regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee meer recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. De eigenaren van de navolgende adressen zijn benaderd voor een individueel gesprek om de plannen van de initiatiefnemer toe te lichten en input op te halen: Mr. Van Coothstraat 17, 18, 18A, Valkseweg 1, Valkseweg 2a, Valkseweg 3, Engwijkpad 2. Met de meeste benaderden is een individueel gesprek gevoerd. Enkele benaderden hebben samen met een andere benaderde het gesprek met de initiatiefnemer gevoerd. Hieruit zijn enkele planaanpassingen/aandachtspunten/afspraken voortgekomen. Deze zijn hieronder opgesomd:

- In verband met privacy wordt aan de achterzijde van het plangebied een haag geplaatst. Deze ontneemt het zicht op de parkeerplaatsen vanaf het kavel dat erachter gelegen is.
- Bij de positionering (en inrichting) van de balkons van de westelijke appartementen zal bezien worden hoe de diagonale zichtlijnen naar/vanaf het kavel gelegen achter de woningbouwontwikkeling zoveel mogelijk kunnen worden beperkt.
- Afgesproken is dat voor de start van de werkzaamheden aan de omwonenden/benaderden de wijze van fundatie wordt gecommuniceerd, alsook overige bouwgerelateerde informatie.
- De twee meest noordelijke dakkapellen op het oostelijke dakvlak worden niet gerealiseerd.
- De erfafscheiding tussen de laagbouw en de weg zal een lage haag zijn, zodat hier overheen gekeken kan worden.
- De voorgevel van de beoogde te realiseren bergingen zullen niet voor de woning van een omwonende/benaderde uitkomen.

De initiatiefnemer heeft een verslag van de omgevingsdialoog gemaakt. Het verslag is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 12).

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

9.2.1 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 27 juli 2023 gereageerd op de plannen. De inhoudelijke reactie van het waterschap is opgenomen en verwerkt in paragraaf 5.4.2 van deze toelichting.

9.2.2 Provincie Noord Brabant

Op 5 juli 2023 is het voor het wettelijk vooroverleg opgestelde inventarisatieformulier van de provincie Noord-Brabant ingevuld. Dit gaf een ‘groen scherm’, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant Noord

Op 27 juli 2023 heeft Veiligheidsregio Brabant Noord op de plannen gereageerd. De inhoudelijke reactie van de veiligheidsregio is opgenomen en verwerkt in paragraaf 5.6.3 van deze toelichting.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij

ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om een plan waarbij een bestaande bedrijfslocatie in de kern van Lith wordt getransformeerd naar 23 appartementen en 1 vrijstaande woning. Verder geldt dat de omgeving in het voortraject is betrokken via een omgevingsdialoog die de initiatiefnemer van het plan heeft georganiseerd.

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Iedereen kon zijn zienswijze schriftelijk of mondeling over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Na de terinzagelegging is van de zienswijzeprocedure een eindverslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Mr. Van Coothstraat 14 Lith - 2024

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 Wonen - Vrijstaand 14
Artikel 6 Wonen - Woongebouwen 17
Artikel 7 Waarde - Archeologie historische kern 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels **21**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 9 Algemene bouwregels 22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen 27
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 14 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **30**
Artikel 15 Overgangsrecht 30
Artikel 16 Slotregel 31

Bijlagen van de regels **33**

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten **34**

Bijlage 2 Milieuzoneringslijst **38**

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek **57**

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat 14 Lith - 2024 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmrvncthstr14lth-VG01 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 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.11 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.

1.12 bestaand:

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;

over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 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.

1.27 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.28 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.32 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.

1.33 functie:

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

1.34 gebouw:

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

1.35 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.

1.36 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.37 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.38 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.

1.39 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheidsspel;
f. een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.40 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.

1.41 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.

1.42 kampeerterrein:

terrein, speciaal ingericht om in tent, camper, of caravan te overnachten.

1.43 kantoor:

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

1.44 kantoor met baliefunctie:

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 milieuzoneringslijst:

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

1.50 onderbouw:

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

1.51 ondergeschikte detailhandel:

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

1.52 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg, openbaar erf of voetgangersverbinding grenst: de hoogte van de kruin van de weg, openbaar erf of voetgangersverbinding ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.53 prostitutie:

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

1.54 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 wonen:

het bewonen van een woning.

1.59 woning:

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

1.60 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.

1.61 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.

2.13 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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. parkeervoorzieningen;
f. nusvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
g. verhardingen anders dan voor de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van niet meer dan 70% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

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 1 m;
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

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;
c. De gebouwen moeten landschappelijk worden ingepast.

3.3 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 2 Bestemmingsregels

Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

Direct naar 'Bijlagen van de regels'

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 bestemmingen '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 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 achter de voorgevel niet meer dan 4 m.

4.2.3 Carports

Op deze gronden mogen carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van artikel 4.2.2 - de volgende regels.

a. Carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minstens 1 m achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties minstens 5 m achter de voorgevel.
b. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. Voor de toegestane oppervlakte van carports en overkappingen is het bepaalde in artikelen 5.2.6 van toepassing.

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 2 Bestemmingsregels

Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 5 Wonen - Vrijstaand

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
d. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend met twee hellende daken met een dakhelling tussen 40 en 70 graden worden afgedekt.
e. Hoofdgebouwen mogen aan beide zijden niet korter dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter de voorgevel

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

a. Bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd op ten minste 3 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 $55^{o;}$
    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.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in artikel 5.2.3 staat, mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 3 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.

5.2.5 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.

5.2.6 Bebouwingspercentage

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

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 400 m^2	55%
bouwperceel van 401 m^2 en groter	55% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

b. Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak 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'.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 hogere bouwhoogte bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
3. het toestaan van een grotere bouwhoogte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een betere uitstraling van het geheel van hoofdgebouw en bijgebouw in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin;
4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld;
5. het bevoegd gezag alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning advies inwint van de Adviescommissie Architectuur of een andere deskundige op het gebied van welstand.

5.3.2 Kortere afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder e voor het toestaan van een kortere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mits:

a. de afstand niet minder bedraagt dan 1 m;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

Een op grond van 5.2.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte aantoonbaar niet kleiner is dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting zoals volgt uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels en 33 dB.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 5.1 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 m² 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 5.1 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.

5.6 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 2 Bestemmingsregels

Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 6 Wonen - Woongebouwen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
b. bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 6.1.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 11 m^2, vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden.

6.2.4 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 1 m.
b. Voor de bouw van overkappingen en carports moet voldaan worden aan de volgende regels:
    1. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dat op de bestemming 'Verkeer' is georiënteerd.
    2. 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:
        - de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
        - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55^o;
        - 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.
    3. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.5 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in 6.2.2. zijn buiten het bouwvlak balkons toegelaten tot maximaal 3 meter achter de achtergevel.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

Een op grond van 6.2.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte aantoonbaar niet kleiner is dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting zoals volgt uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels en 33 dB.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen voor bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.

6.5 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 2 Bestemmingsregels

Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Artikel 7 Waarde - Archeologie historische kern

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie historische kern' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

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

7.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, 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 over een oppervlakte van 50 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

7.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 7.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.

7.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 mag alleen worden verleend als:
    1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd of ander archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig

worden geschaad.

b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport.
c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 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 2 Bestemmingsregels

Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels

Direct naar 'Bijlagen van de regels'

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 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 meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
    6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    7. 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;
    8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

9.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.1.1 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.

9.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

9.2.1 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.

9.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 9.2.1 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 9.2.1, 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.

9.3 Parkeervoorzieningen

9.3.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor:

a. Groen'
b. 'Tuin'
c. 'Wonen - Vrijstaand';
d. 'Wonen - Woongebouwen'.

aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

9.3.2 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.

9.3.3 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 9.3.2 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Oss 2023'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

9.4 Afwijkende bebouwing

als de bestaande bebouwing afwijkt van wat elders in deze regels is toegestaan, moeten in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

a. goothoogte;
b. bouwhoogte;
c. oppervlakte;
d. inhoud;
e. afstand tot de as van de weg;
f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens,

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

9.5 Natuurinclusief bouwen

9.5.1 Bouwregels voor natuurinclusief bouwen

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

a. invulling moet worden gegeven aan natuurinclusief bouwen.

9.5.2 Beleidsregels voor toepassing normen natuurinclusief bouwen

Van natuurinclusief bouwen is sprake als:

a. de hoofdbebouwing voorzien is van inbouwkasten voor vleermuizen en/of huismussen en/of gierzwaluwen en/of insecten.

9.6 Hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

9.6.1 Bouwregels voor hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

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

a. invulling moet worden gegeven aan de realisatie van hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen die gezien de te realiseren oppervlakte aan bebouwing en verharding van voldoende grootte zijn.

9.6.2 Beleidsregels voor toepassing normen hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

Van een voldoende grootte aan hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen is sprake als:

a. een voorziening aanwezig is die 60 mm per m2 feitelijk bebouwd en verhard oppervlak kan bergen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone – voorwaardelijke verplichting archeologie

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Wonen - Woongebouwen' ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – voorwaardelijke verplichting archeologie' is uitsluitend toegestaan indien na sloop van bebouwing uit één integraal archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.2 Overige zone – voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' kan pas worden uitgevoerd en de gronden conform de bestemming worden gebruikt als via een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor functie van het bouwwerk, onderdeel hiervan is ten minste:

a. een bodemsanering conform door het bevoegd gezag akkoord bevonden BUS-melding en/of saneringsplan;
b. dat na voltooiing van alle sloopwerkzaamheden (en bodemsanering) op de locatie een actualisatie bodemonderzoek (volgens NEN 5740) is uitgevoerd waarin is vastgesteld of puinbijmenging (en dus mogelijk asbest) voorkomt en een aanvullend verkennend asbestonderzoek (volgens NEN 5707) is uitgevoerd.

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. Door de begrenzingen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, als dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is.
c. voor de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen onder de volgende voorwaarden:
    1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemming 'Groen';
    2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
    3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m^2;
    4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
        - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
        - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
        - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.
d. 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.

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 'Mr. Van Coothstraat 14 Lith - 2024'.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

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.		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en

Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:	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

Bijlage 2 Milieuzoneringslijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	2
011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	2
0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	3.2
0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0143	1	- paardenfokkerijen	3.1
0145	2	- overige graasdieren	3.1
0146		Fokken en houden van varkens	4.1
0147	0	Fokken en houden van pluimvee:	
0147	1	- legkippen	4.1
0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	4.1
0147	3	- eenden en ganzen	4.1
0147	4	- overig pluimvee	3.2
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0149	1	- nertsen en vossen	4.1
0149	2	- konijnen	3.2
0149	3	- huisdieren	3.1
0149	4	- maden, wormen e.d.	3.2
0149	5	- bijen	2
0149	6	- overige dieren	2
0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	3.2
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0162		KI-stations	2
02	-		
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW	
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
03	-		
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	

0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1
032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
032	2	- visteeltbedrijven	3.1
08	-		
08	-	TURFWINNING	
089		Turfwinningbedrijven	3.2
06	-		
06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING	
061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
061	1	- aardoliewinputten	4.1
062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	5.1
062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	5.2
08	-		
08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.	
0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
0812	1	- algemeen	4.1
0812	2	- steenbrekerijen	5.2
0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	5.1
10, 11	-		
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	

1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1

1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	

141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151,152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
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
19	-		
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
191		Cokesfabrieken	5.3

19201		Aardolieraffinaderijen	6
19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
20	-		
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
20141	B0	Methanolfabrieken:	
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2015		Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
202	1	- fabricage	5.3
202	2	- formulering en afvullen	5.1
203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	5.3
2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2052	2	- met dierlijke grondstoffen	5.1
205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2

205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	0	Glasfabrieken:	
231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonwarenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2

2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2
2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
24	-		
24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN	
241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
241	1	- p.c. < 1.000 t/j	5.2
241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	6
245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
245	1	- p.o. < 2.000 m2	5.1
245	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.3
243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
243	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
243	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.2
244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	5.2
244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
244	B1	- p.o. < 2.000 m2	5.1
244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	5.3
2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	

2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharden	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emailleren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		

26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
274		Lampenfabrieken	4.2
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
2790		Koolelektrodenfabrieken	6
26, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33	-		
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
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2

3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
38	-		
38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
383201		Metaal- en autoschredders	5.1
383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	5.2
383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
35	-		
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1
35	A4	- kerncentrales met koeltorens	6
35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2
35	C5	- >= 1000 MVA	5.1
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

35	E1	- stadsverwarming	3.2
35	E2	- blokverwarming	2
35	F0	windmolens:	
35	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
35	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
35	F3	- wiekdiameter 50 m	4.2
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	A1	- met chloorgas	5.3
36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
36	B3	- >= 15 MW	4.2
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	4.1
473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	3.1
473	3	- zonder LPG	2
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1

46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	5.3
46499	5	- munitie	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
46752		Grth in kunstmeststoffen	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	

466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
47	-		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
471		Supermarkten, warenhuizen	1
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
4791		Postorderbedrijven	3.1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
563	1	Café's, bars	1
563	2	Discotheken, muziekcafé's	2
5629		Kantines	1
562		Cateringbedrijven	2
49	-		
49	-	VERVOER OVER LAND	
491, 492	0	Spoorwegen:	
491, 492	1	- stations	3.2
491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
493		Taxibedrijven	2
493		Touringcarbedrijven	3.2
494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
50, 51	-		
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
52241	1	- containers	5.1
52241	2	- stukgoederen	4.2
52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5.3

52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.2
52241	6	- olie, LPG, e.d.	5.3
52241	7	- tankercleaning	4.2
52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	1	- containers	4.2
52242	10	- tankercleaning	4.2
52242	2	- stukgoederen	3.2
52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5.1
52242	9	- olie, LPG, e.d.	5.2
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
5223	A	Luchthavens	6
5223	B	Helikopterlandplaatsen	5.1
791		Reisorganisaties	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
64, 65, 66	-		
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-		
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1

772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	-		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
8422		Defensie-inrichtingen	4.1
8425		Brandweerkazernes	3.1
85	-		
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
86	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8610		Ziekenhuizen	2
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
871	1	Verpleeghuizen	2
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-		
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
3700	A3	- >= 300.000 i.e.	5.1
3700	B	rioolgemalen	2
381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1

381	C	Vuiloverslagstations	4.2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	5.1
382	A2	- kabelbranderijen	3.2
382	A3	- verwerking radio-actief afval	6
382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	A5	- oplosmiddelterugwinning	3.2
382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
382	C0	Composteerbedrijven:	
382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	5.2
382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
94	-		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9491		Kerkgebouwen e.d.	2
94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
94991	B	Hondendressuurterreinen	3.1
59	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
5914		Bioscopen	2
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	4.2
8552		Muziek- en balletscholen	2
85521		Dansscholen	2
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
91041		Dierentuinen	3.2
91041		Kinderboerderijen	2
931	0	Zwembaden:	
931	1	- overdekt	3.1
931	2	- niet overdekt	4.1
931	A	Sporthallen	3.1
931	B	Bowlingcentra	2
931	C	Overdekte kunstijsbanen	3.2
931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	4.2
931	E	Maneges	3.1
931	F	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1

931	H	Golfbanen	1
931	I	Kunstskibanen	3.1
931	0	Schietinrichtingen:	
931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	4.1
931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	5.3
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	4.2
931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	6
931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	6
931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	6
931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	4.1
931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	5.1
931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	6
931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	5.1
931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	5.3
931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	5.2
931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	6
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
9200		Casino's	2
92009		Amusementshallen	2
93299		Modelvliegtuig-velden	4.2
93	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
96031	2	- begraafplaatsen	1
96032	3	- crematoria	3.2
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

RAPPORT

AKOESTSICH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

MEESTER VAN COOTHSTRAAT 14 TE LITH

PROJECT: N222826.001

VERANTWOORDING

Titel	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI MEESTER VAN COOTHSTRAAT 14 TE LITH
Opdrachtgever	Pittiger in Planologie Verwestraat 32 5491 BZ SINT OEDENRODE
Rapportnummer	N230160.002/LHO
Datum	23 mei 2023
Projectleider	de heer L. Hoek
handtekening	
Autorisatie	De heer H. van Vliet
handtekening	

NIPA milieutechniek b.v.
Landweerstraat – Zuid 109
5349 AK Oss

tel. +31 (0)412 – 65 50 58
www.nipamilieu.nl
info@nipamilieu.nl

INHOUDSOPGAVE

VERANTWOORDING 2

1 INLEIDING 4

2 TOETSINGSWAARDEN 6

2.1 WET GELUIDHINDER 6
2.2 BELEID GEMEENTE OSS 7
2.3 WOON- EN LEEFKLIMAAT 7
2.4 BOUWBESLUIT 7

3 UITGANGSPUNTEN 8

3.1 GELUIDBRONNEN WEGVERKEERSLAWAAI 8
3.2 BEREKENINGSMETHODE 8

4 GELUIDNIVEAUS 10

4.1 ALGEMEEN 10
4.2 BEREKENINGSRESULTATEN WEGVERKEERSLAWAAI 10
4.3 MAATREGELEN EN VOORZIENINGEN 10
4.4 GELUIDBELASTING ALLE WEGEN 11
4.5 TOETSING WOON- EN LEEFKLIMAAT 12
4.6 GEMEENTELIJK GELUIDBELEID 12

5 CONCLUSIE 13

Bijlage

1 Situatie en ingevoerd rekenmodel
2 Invoergegevens rekenmodel
3 Berekeningsresultaten

1 INLEIDING

In opdracht van Pittiger in Planologie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van twee appartementengebouwen en een grondgebonden woning aan de Meester van Coothstraat 14 in Lith, gemeente Oss. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.

De woningen zijn gelegen in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Meester van Coothstraat. Bovendien ondervindt de locatie mogelijk een relevante geluidbelasting van het 30 kilometer per uur wegvak van de Valkseweg, waarvan de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht

De situatie is weergegeven in onderstaande figuur 1 en in bijlage 1.

Figuur 1: situering bouwplan

Het plan voorziet in het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone van bestaande wegen. Er moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting L_{den} als gevolg van het wegverkeer van de relevante wegen.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- planschetsen verstrekt door de opdrachtgever,
- verkeersintensiteiten van de in dit onderzoek betrokken weg en overige fysieke weggegevens op basis van Verkeersmodel 2022 van de gemeente Oss (versie 23 mei 2023).
- kadastrale ondergrond van pdok.nl,
- Geluidnota van de gemeente Oss.

2 TOETSINGSWAARDEN

2.1 Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting en de hoogst toelaatbare geluidbelasting staan beschreven in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh).

De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Normstelling L_{den}, artikel 83 Wgh

Ligging object	Situatie*	Waarde
Stedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning bij bestaande weg	63 dB
	vervangende nieuwbouw	68 dB
Buitenstedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	53 dB
	agrarische bedrijfswoning	58 dB
	vervangende nieuwbouw buiten bebouwde kom	58 dB
	vervangende nieuwbouw bebouwde kom binnen zone auto(snel)weg	63 dB

** in de tabel zijn alleen de waarden opgenomen behorend bij bestaande wegen, bij nieuwe* wegen *gelden andere waarden.*

De berekende geluidbelasting wordt verminderd met de aftrek ex. artikel 110_g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de voorkeurswaarde en maximaal toegestane geluidbelasting plaatsvindt.

Conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 bedraagt voornoemde aftrek:

- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 57 dB is;
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting afwijkt van de onder a en b genoemde waarden;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

Conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 bedraagt voornoemde aftrek 5 dB voor de Meester van Coothstraat.

2.2 Beleid gemeente Oss

De gemeente Oss heeft in haar geluidnota aanvullend beleid geformuleerd. De voorwaarden die zij stelt aan het verlenen van een hogere waarde zijn:

- de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau;
- de woning bevat voldoende verblijfsruimte aan de zijde van de geluidluwe gevel;
- indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde;
- in de ontwerpfase van een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de bouwmassa (optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp).

2.3 Woon- en leefklimaat

Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Als richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat in de woning wordt doorgaans 33 dB aangehouden.

2.4 Bouwbesluit

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de eis van de minimale karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ van de gevels.

Conform het Bouwbesluit 2012 (artikel 3.2 en 3.3 lid 1) moet bij verblijfsgebieden een geveldeel over een dusdanige karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) beschikken dat wordt voldaan aan de volgende waarde: het verschil tussen de geluidbelasting op dat geveldeel en 33 dB, met een minimumeis van 20 dB.

Bij het berekenen van de benodigde geluidwering van de gevels moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting van alle relevante geluidbronnen in de omgeving samen. Om een goed woon- en leefklimaat binnen de woning te garanderen wordt bij het bepalen van de minimaal benodigde $G_{a;k}$ uitgegaan van de cumulatieve werkelijke geluidbelasting.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Geluidbronnen wegverkeerslawaai

Bij het berekenen van de geluidsbelasting dient rekening te worden gehouden met de verkeerssituatie tenminste 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

De verkeersintensiteiten en de verkeerssnelheden van de drie categorieën motorvoertuigen op de bij dit onderzoek betrokken wegen zijn weergegeven in tabel 2. De totaalintensiteit per etmaalperiode en de verdeling van de voertuigcategorieën is het peiljaar 2033 is op basis van op basis van het Verkeersmodel 2022 van de gemeente Oss (versie 23 mei 2023). Bijlage 1 bevat een plot waarop de wegvakken zijn weergegeven.

In tabel 2 zijn de gegevens samengevat overzichtelijk weergegeven. Bijlage 2 bevat de gedetailleerde invoergegevens:

Tabel 2: Verkeersgegevens voor het jaar 2033

Naam	Omschrijving:	Wegdek	Snelheid	Etmaalintensiteit:
01	Meester van Coothstraat_N625	W9a	50	4360
02	Meester van Coothstraat_N625	W9a	50	4185
03	Valkseweg	W9a	30	760

3.2 Berekeningsmethode

Als waarneemhoogte wordt 1,5 4,5 en 7,5 meter ten opzichte van het maaiveld aangehouden zijnde de maatgevende hoogte van de appartementengebouw met 3 bouwlagen met woonfuncties op 1^{e} en 2^{e} verdieping.

Voor de grondgebonden woning met uitsluitend een begane grond is een waarneemhoogte van 1,5 meter aangehouden.

De berekeningen van de geluidbelasting verkeerslawaai, ter plaatse van de onderzoekslocatie overeenkomstig het *“Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder (2012)”,* zijn uitgevoerd met de *“Standaard Rekenmethode II”.*

Bij de overdrachtsberekeningen is het onderzoeksgebied als 50% akoestisch reflecterend ingevoerd (bodemfactor 0,5). Akoestisch absorberende bodemgebieden zoals groenstroken en plantsoenen zijn ingevoerd met bodemfactor 1,0. Rijbanen zijn ingevoerd als 100% akoestisch reflecterend. Gebouwen en bouwwerken worden in het model ingevoerd als reflecterende schermen. Het overdrachtsmodel rekent in dit geval met enkelvoudige reflecties (spiegelbronnen).

Berekeningen zijn uitgevoerd met het computerprogramma Geomilieu V2022. Figuur 1 hieronder is een 3D projectie van een deel van het rekenmodel (wegverkeerslawaai) weergegeven. De nieuw-bouw is geel gekleurd.

Figuur 1: 3d projectie rekenmodel

4 GELUIDNIVEAUS

4.1 Algemeen

Voor de situering van de waarneempunten, ingevoerde objecten en geluidbronnen wordt verwezen naar de figuren in bijlage 1.

4.2 Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai

In tabel 3 is voor het peiljaar 2033 de maatgevende geluidbelasting weergegeven in de waarneempunten bij de nieuwe woonbestemmingen binnen de zone van de bestaande (juridische) wegvakken, zoals die op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten is berekend. Voor de invoergegevens en de berekeningsbladen wordt verwezen naar bijlage 2. De gedetailleerde berekeningsresultaten in alle waarneempunten zijn ook in bijlage 3 vermeld.

Tabel 3: Waarneempunten met geluidbelasting L_{den} van de gevel in dB, t.g.v. wegverkeer gezoneerde wegen

Naam	Omschrijving	Hoogte (meter)	Geluidbelasting excl. correctie Artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	Geluidbelasting incl. correctie Artikel 110g Wet geluidhinder (dB))
01/1	voorgevel appartementen*	1,5/4,5/7,5	67/67/66	62/62/61*
01/2	voorgevel appartementen*	1,5/4,5/7,5	65/65/65	60/60/60*
01/3	voorgevel appartementen*	1,5/4,5/7,5	62/63/62	57/58/57*
01/4	appartementen zijgevel*	1,5/4,5/7,5	53/54/55	48/49/50*
01/5	appartementen zijgevel*	1,5/4,5/7,5	62/62/62	57/57/57*
01/6	achtergevel appartementen	1,5/4,5/7,5	43/45/46	38/40/41
02/1	voorgevel appartementen*	1,5/4,5/7,5	53/55/55	48/50/50*
02/2	voorgevel appartementen*	1,5/4,5/7,5	52/54/54	47/49/49*
02/3	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	-/52/52	-/47/47
02/4	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	-43/38	-/38/33
02/5	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	48/50/52	43/45/47
02/6	achtergevel appartementen	1,5/4,5/7,5	34/26/-	29/21
03/1	voorgevel woning	1,5	65	61*
03/2	zijgevel woning	1,5	59	55*
03/3	zijgevel woning	1,5	62	59*
03/4	achtergevel woning	1,5	34	30
Voorkeursgrenswaar/de Wgh				***48***
Max. ontheffingswaarde Wgh				***63***

*) hogere grenswaarde noodzakelijk

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemmingen een geluidbelasting van ten hoogste 62 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh vanwege het wegverkeer op de Meester van Coothstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de voor- en zijgevels van de appartementen en de grondgebonden woning met ten hoogste 14 dB overschreden. (in de tabel met * gemarkeerde waarden). Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai is noodzakelijk, tenzij de betrokken gevels niet geluidgevoelig zijn en/of als 'doof' (zonder te openen delen) worden uitgevoerd.

4.3 Maatregelen en voorzieningen

Volgens artikel 110a van de Wet geluidhinder moet voor de nieuwe woning voor zover de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde in nieuwe situaties van 48 bij wegverkeer voor zover er in de betreffende gevel 'te openen delen' zijn, een verzoek voor vaststelling van een hogere

waarde kan worden gedaan. De maximaal toelaatbare gevelbelasting na ontheffing bedraagt 62 dB voor wegverkeerslawaai.

Gezien de berekende wettelijke geluidbelastingen zoals vermeld in tabel 3 van ten hoogste 63 dB als gevolg van het wegverkeer kunnen ontheffingen voor een hogere waarde worden verleend. De mogelijkheden om de berekende gevelbelasting terug te brengen naar 48 dB voor wegverkeerslawaai zijn onderzocht.

Hierbij is gebleken dat:

- verlaging van de verkeersintensiteit op de weg niet aan de orde is,
- het toepassen van extra schermen of wallen in het gebied tussen de ontvanger en de weg, bijvoorbeeld langs de weg, uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel is,
- de betrokken wegen zullen pas eventueel bij groot onderhoud worden voorzien van een geluidreducerende deklaag,
- de situering van de bouwlocatie vastligt,
- de nieuwe woningen moeten vullen een lege plek op tussen de bestaande woningen.

In bijlage 1, figuur 1 en 2, is het ingevoerde verkeersmodel, de betrokken wegen, en de rekenpunten voor de geluidbelasting weergegeven.

4.4 Geluidbelasting alle wegen

In het kader van de toetsing van het woon- en leefklimaat is in onderstaande tabel 4 de geluidbelasting vermeld van álle bij dit onderzoek betrokken wegen (zowel on- als gezoneerd) zoals die op basis van de voornoemde uitgangspunten is berekend:

Tabel 4: Waarneempunten met geluidbelasting L_{den} van de gevel in dB, t.g.v. wegverkeer alle wegen

Naam	Omschrijving	Hoogte (meter)	Geluidbelasting (dB)
01/1	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	67/67/66
01/2	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	65/65/65
01/3	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	62/63/63
01/4	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	54/55/55
01/5	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	62/62/62
01/6	achtergevel appartementen	1,5/4,5/7,5	43/45/46
02/1	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	53/55/55
02/2	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	52/54/54
02/3	voorgevel appartementen	1,5/4,5/7,5	-/53/52
02/4	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	-43/38
02/5	appartementen zijgevel	1,5/4,5/7,5	48/50/52
02/6	achtergevel appartementen	1,5/4,5/7,5	34/26/-
03/1	voorgevel woning	1,5	65
03/2	zijgevel woning	1,5	59
03/3	zijgevel woning	1,5	62
03/4	achtergevel woning	1,5	34
Richtwaarde woon- en leefklimaat			**53**

*)overschrijding richtwaarde woon- en leefklimaat

4.5 Toetsing woon- en leefklimaat

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende (ongecorrigeerde) geluidbelasting van ten hoogste 67 dB in rekenpunt 01/1 is een geluidwering van minimaal (67-33=)34 dB vereist.

Een nader onderzoek naar de (karakteristieke) geluidwering moet aantonen dat deze 34 dB wordt gerealiseerd. Het woon- en leefklimaat is in beginsel niet in alle geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woningen zonder nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewaarborgd.

4.6 Gemeentelijk geluidbeleid

De geluidbelasting zijn getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Hieruit blijkt:

Geluidluwe gevel:

De plattegronden van de gebouwen zijn nog niet bekend. Met indelingen zal getracht worden elke woonfunctie zo in te delen dat er gevel met een lager (luw) geluidniveau aanwezig is.

Woningindeling:

Alle appartementen zullen zo worden ingedeeld dat er voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidluwe gevel aanwezig is.

Buitenruimte:

De appartementen worden zo ingedeeld dat ze beschikken over een algemene buitenruimte aan de geluidsluwe zijde van het gebouw.

5 CONCLUSIE

In opdracht van Pittiger in Planologie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van twee appartementengebouwen en een grondgebonden woning aan de Meester van Coothstraat 14 in Lith, gemeente Oss. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemmingen een geluidbelasting van ten hoogste 62 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh vanwege het wegverkeer op de Meester van Coothstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de voor- en zijgevels van de appartementen en de grondgebonden woning met ten hoogste 14 dB overschreden. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai is noodzakelijk, tenzij de betrokken gevels niet geluidgevoelig zijn en/of als 'doof' (zonder te openen delen) worden uitgevoerd.

Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de berekende (ongecorrigeerde) geluidbelasting als gevolg van alle betrokken wegen, van ten hoogste 67 dB is een geluidwering van de gevel van minimaal (67-33=)34 dB vereist. Dit moet met een onderzoek van de geluidwering van de gevel worden aangetoond.

Het woon- en leefklimaat in een aantal geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woningen is evenmin zonder nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewaarborgd.

Bijlage 1

RMG-2012, wegverkeer, [Mr. van Coothstraat 14 - situatie VL] , Geomilieu V2022.4 rev 1 Licentiehouder: Aelmans Adviesgroep

Rapportnummer N230160

Situatie met wegen en rekenpunten

schaal 1:500

Schetsontwerp

datum:
13-12-2022

SRM Princen

Schetsontwerp

datum:
13-12-2022

Schetsontwerp

datum:
13-12-2022

Bijlage 2

Gemeente Oss
Verkeersintensiteiten en samenstelling

Datum:	5 april 2023
Planjaar:	2040
Verkeersmodel:	Verkeersmodel Gemeente Oss 2022

Gemiddelde groei 2019-2030	0,91	% / jaar
Gemiddelde groei 2030-2040	0,24	% / jaar
Gemiddelde groei na 2040	0,59	% / jaar

Definities	start [uur]	eind [uur]
dag	07:00	19:00
avond	19:00	23:00
nacht	23:00	07:00

	Straatnaam	**Meester van Coothstraat**		
	Wegvak van	Wegvak tot	Verharding	Snelheidsregime
1	Korte Herenengstraat	Valkseweg	niet in beheer bij gemeente	niet in beheer bij gemeente
2	Valkseweg	De Woerd	niet in beheer bij gemeente	niet in beheer bij gemeente

	Straatnaam	**Valkseweg**		
	Wegvak van	Wegvak tot	Verharding	Snelheidsregime
3	Meester van Coothstraat	Lithergraaf	betonstraatstenen/asfalt	30 km/uur

	NAME	GRPNAME	V_HTNI		TOTINTENS 2040	2033	PFLOWDAY	PFLOWEVE	PFLOWNI	PFLOWLVDAY	PFLOWLVEVE	PFLOWLVNI	PFLOWLTDAY	PFLOWLTEVE	PFLOWLTNI	PFLOWHTDAY	PFLOWHTEVE	PFLOWHTNI
2	Meester van Coothstraat_N625			50	4252	4184	6,68	3,33	0,82	91,96	95,93	91,52	5,47	2,85	5,60	2,57	1,22	2,88
2	Meester van Coothstraat_N625			50	4429	4358	6,68	3,34	0,82	92,15	96,03	91,72	5,34	2,78	5,46	2,51	1,19	2,82
						gemiddeld:				92,05	95,98	91,62	5,41	2,81	5,53	2,54	1,21	2,85
3	Valkseweg			30	770	758	6,73	3,46	0,68	98,86	99,36	98,99	0,74	0,43	0,79	0,40	0,21	0,22

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: situatie VL

Model eigenschap	
Omschrijving	situatie VL
Verantwoordelijke	Ihoek
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMG-2012, wegverkeer|
Aangemaakt door	Ihoek op 17-5-2023
Laatst ingezien door	Ihoek op 23-5-2023
Model aangemaakt met	Geomilieu V2022.4 rev 1
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,50
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Model: situatie VL
Mr. van Coothstraat 14 - Lith, gemeente Oss
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01/5	appartementen zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
01/1	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
01/2	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
01/3	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
01/4	appartementen zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
01/6	achtergevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/1	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/2	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/3	voorgevel appartementen	0,00	Relatief	--	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/4	appartementen zijgevel	0,00	Relatief	--	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/6	achtergevel appartementen	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
02/5	appartementen zijgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
03/1	voorgevel woning	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
03/2	zijgevel woning	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
03/3	zijgevel woning	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
03/4	achtergevel woning	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: situatie VL
Mr. van Coothstraat 14 - Lith, gemeente Oss
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Bf
	groenvoorziening	1,00
	groenvoorziening	1,00
	groenvoorziening	1,00
	groenvoorziening	1,00
	groenvoorziening	1,00
01/2	Meester van Coothstraat_N625 -- 4,00m (L/R)	0,00
01/1	Meester van Coothstraat_N625 -- 4,00m (L/R)	0,00
02	Valkseweg -- 2,75m (L/R)	0,00

Model: situatie VL
Mr. van Coothstraat 14 - Lith, gemeente Oss
Groep: wegen
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cpl_W	Wegdek	Totaal aantal	V(LV(N))	V(MV(D))	V(ZV(D))	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)
01/2	Meester van Coothstraat_N625	gezoneerd	0,00	0,00	Relatief	1,5	W9a	4185,00	50	50	50	6,68	3,33	0,82	92,05
01/1	Meester van Coothstraat_N625	gezoneerd	0,00	0,00	Relatief	1,5	W9a	4360,00	50	50	50	6,68	3,33	0,82	92,05
02	Valkseweg	30 km/uur wegen	0,00	0,00	Relatief	1,5	W9a	760,00	30	30	30	6,73	3,46	0,68	98,86

Model: situatie VL
Mr. van Coothstraat 14 - Lith, gemeente Oss
Groep: wegen
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	LE (N) Totaal	LE (A) Totaal	LE (D) Totaal
01/2	95,98	91,62	5,41	2,81	5,53	2,54	1,21	2,82	101,45	106,74	110,48
01/1	95,98	91,62	5,41	2,81	5,53	2,54	1,21	2,82	101,63	106,91	110,65
02	99,36	98,99	0,74	0,43	0,79	0,40	0,21	0,22	87,36	94,26	97,42

Bijlage 3

Rapport: Resultatentabel
Model: situatie VL
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: gezoneerd
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01/1_A	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	1,50	66,9
01/1_B	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	4,50	66,9
01/1_C	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	7,50	66,2
01/2_A	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	1,50	64,8
01/2_B	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	4,50	65,0
01/2_C	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	7,50	64,6
01/3_A	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	1,50	62,4
01/3_B	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	4,50	62,8
01/3_C	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	7,50	62,5
01/4_A	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	1,50	52,9
01/4_B	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	4,50	54,5
01/4_C	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	7,50	54,7
01/5_A	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	1,50	61,7
01/5_B	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	4,50	62,1
01/5_C	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	7,50	61,6
01/6_A	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	1,50	42,5
01/6_B	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	4,50	44,8
01/6_C	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	7,50	45,5
02/1_A	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	1,50	52,9
02/1_B	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	4,50	54,9
02/1_C	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	7,50	55,4
02/2_A	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	1,50	51,9
02/2_B	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	4,50	54,0
02/2_C	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	7,50	53,9
02/3_B	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	4,50	52,4
02/3_C	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	7,50	52,1
02/4_B	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	4,50	42,6
02/4_C	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	7,50	38,2
02/5_A	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	1,50	47,6
02/5_B	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	4,50	50,4
02/5_C	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	7,50	52,2
02/6_A	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	1,50	33,6
02/6_B	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	4,50	26,3
02/6_C	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	7,50	--
03/1_A	voorgevel woning	158494,44	423845,28	1,50	64,9
03/2_A	zijgevel woning	158497,24	423839,61	1,50	58,8
03/3_A	zijgevel woning	158490,29	423841,42	1,50	62,2
03/4_A	achtergevel woning	158492,50	423835,34	1,50	33,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: situatie VL
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 30 km/uur wegen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01/1_A	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	1,50	44,8
01/1_B	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	4,50	45,0
01/1_C	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	7,50	44,7
01/2_A	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	1,50	47,7
01/2_B	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	4,50	47,9
01/2_C	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	7,50	47,5
01/3_A	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	1,50	50,1
01/3_B	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	4,50	50,1
01/3_C	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	7,50	49,5
01/4_A	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	1,50	46,7
01/4_B	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	4,50	47,3
01/4_C	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	7,50	46,9
01/5_A	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	1,50	25,9
01/5_B	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	4,50	30,2
01/5_C	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	7,50	32,0
01/6_A	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	1,50	24,6
01/6_B	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	4,50	28,6
01/6_C	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	7,50	30,0
02/1_A	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	1,50	27,5
02/1_B	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	4,50	29,9
02/1_C	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	7,50	32,9
02/2_A	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	1,50	31,9
02/2_B	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	4,50	34,9
02/2_C	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	7,50	36,8
02/3_B	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	4,50	36,8
02/3_C	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	7,50	38,2
02/4_B	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	4,50	31,4
02/4_C	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	7,50	35,2
02/5_A	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	1,50	22,5
02/5_B	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	4,50	18,1
02/5_C	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	7,50	--
02/6_A	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	1,50	--
02/6_B	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	4,50	--
02/6_C	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	7,50	--
03/1_A	voorgevel woning	158494,44	423845,28	1,50	35,1
03/2_A	zijgevel woning	158497,24	423839,61	1,50	31,5
03/3_A	zijgevel woning	158490,29	423841,42	1,50	27,9
03/4_A	achtergevel woning	158492,50	423835,34	1,50	21,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: situatie VL
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: wegen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01/1_A	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	1,50	66,9
01/1_B	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	4,50	66,9
01/1_C	voorgevel appartementen	158521,72	423849,92	7,50	66,3
01/2_A	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	1,50	64,9
01/2_B	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	4,50	65,1
01/2_C	voorgevel appartementen	158527,67	423849,67	7,50	64,7
01/3_A	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	1,50	62,7
01/3_B	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	4,50	63,0
01/3_C	voorgevel appartementen	158533,53	423848,64	7,50	62,7
01/4_A	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	1,50	53,8
01/4_B	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	4,50	55,3
01/4_C	appartementen zijgevel	158535,20	423843,18	7,50	55,3
01/5_A	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	1,50	61,7
01/5_B	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	4,50	62,1
01/5_C	appartementen zijgevel	158518,85	423844,98	7,50	61,6
01/6_A	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	1,50	42,6
01/6_B	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	4,50	44,9
01/6_C	achtergevel appartementen	158526,18	423836,38	7,50	45,6
02/1_A	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	1,50	52,9
02/1_B	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	4,50	54,9
02/1_C	voorgevel appartementen	158500,35	423820,78	7,50	55,4
02/2_A	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	1,50	51,9
02/2_B	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	4,50	54,1
02/2_C	voorgevel appartementen	158513,61	423815,34	7,50	54,0
02/3_B	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	4,50	52,5
02/3_C	voorgevel appartementen	158527,12	423807,77	7,50	52,3
02/4_B	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	4,50	42,9
02/4_C	appartementen zijgevel	158526,09	423797,56	7,50	39,9
02/5_A	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	1,50	47,7
02/5_B	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	4,50	50,4
02/5_C	appartementen zijgevel	158494,23	423815,98	7,50	52,2
02/6_A	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	1,50	33,6
02/6_B	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	4,50	26,3
02/6_C	achtergevel appartementen	158506,63	423798,16	7,50	--
03/1_A	voorgevel woning	158494,44	423845,28	1,50	64,9
03/2_A	zijgevel woning	158497,24	423839,61	1,50	58,8
03/3_A	zijgevel woning	158490,29	423841,42	1,50	62,2
03/4_A	achtergevel woning	158492,50	423835,34	1,50	33,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen