BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied Oss - 2020

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 11 - ruimtelijke onderbouwing Lutterstraat 2, Lithoijen/ Vlierstraat 17, Oijen



GEMEENTE Oss

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

Ruimtelijke onderbouwing

Lutterstraat 2 Lithoijen / Vlierstraat 17 Oijen

Gemeente Oss,
Datum 12 februari 20182017

POUDEROYEN compagnons

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
Vigerend bestemmingsplan met planlocatie Vlierstraat 17, Oijen 8
Vigerend bestemmingsplan met planlocatie Lutterstraat 2 Lithoijen 8
Hoofdstuk 3 Planvoornemen 9
2.1 Ontstaansgeschiedenis 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Beoogde situatie 10
2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek 11
2.5 Functionele karakteristiek 11
2.6 Groen en water 11
2.7 Beeldkwaliteit 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Wettelijk kader 11
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 27
Hoofdstuk 4 Verantwoording 36
4.1 Milieu- en omgevingsaspecten 36
4.3 Waarden 44
4.3.4 Defensie 49
4.3.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 50
Hoofdstuk 5. Juridische doorvertaling 51
De locatie Vlierstraat 17 51
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 51
6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Zienswijzen 51

BIJLAGEN

- Toelichting landschappelijke inpassing Lutterstraat 2 Lithoijen en Vlierstraat 17 Oijen Pouderoyen
- Memo akoestische onderbouwing, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
- Brief provincie stortplaats
- Watertoets Lutterstraat 2
- Watertoets Vlierstraat 17

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan
Lutterstraat 2 Lithoijen/ Vlierstraat 17 Oijen



Luchtfoto met planlocatie Vlierstraat 17, Oijen.



Luchtfoto met planlocatie Lutterstraat 2, Lithoijen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Oss en de familie van de Wetering zijn op 22 februari 2017 overeengekomen dat voor twee locaties die eigendom zijn van de familie van de Wetering; Lutterstraat 2 in Lithoijen en de Vlierstraat 17 in Oijen, een bestemmingswijziging wordt meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oss -2017.
Op de locatie Vlierstraat 17 in Oijen wordt een agrarisch bouwvlak waar een intensief agrarisch bedrijf vergund is wegbestemd. Het perceel krijgt de bestemming Wonen waarbij de bestaande loods op het perceel als bijgebouw bij de woning gehandhaafd blijft en het bouwvlak wordt verkleind.
Op de locatie Lutterstraat 2 in Lithoijen wijzigt een bedrijf met een agrarische bestemming naar de bestemming Bedrijf. Op deze manier kan de bestaande loods in gebruik genomen als bedrijfsverzamelgebouw met maximaal 3 bedrijven. Tevens wordt de bestaande mantelzorgsituatie middels een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan geregeld.
Beide locaties worden landschappelijk ingepast. Hiertoe is een inpassingsplan uitgewerkt dat als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort.

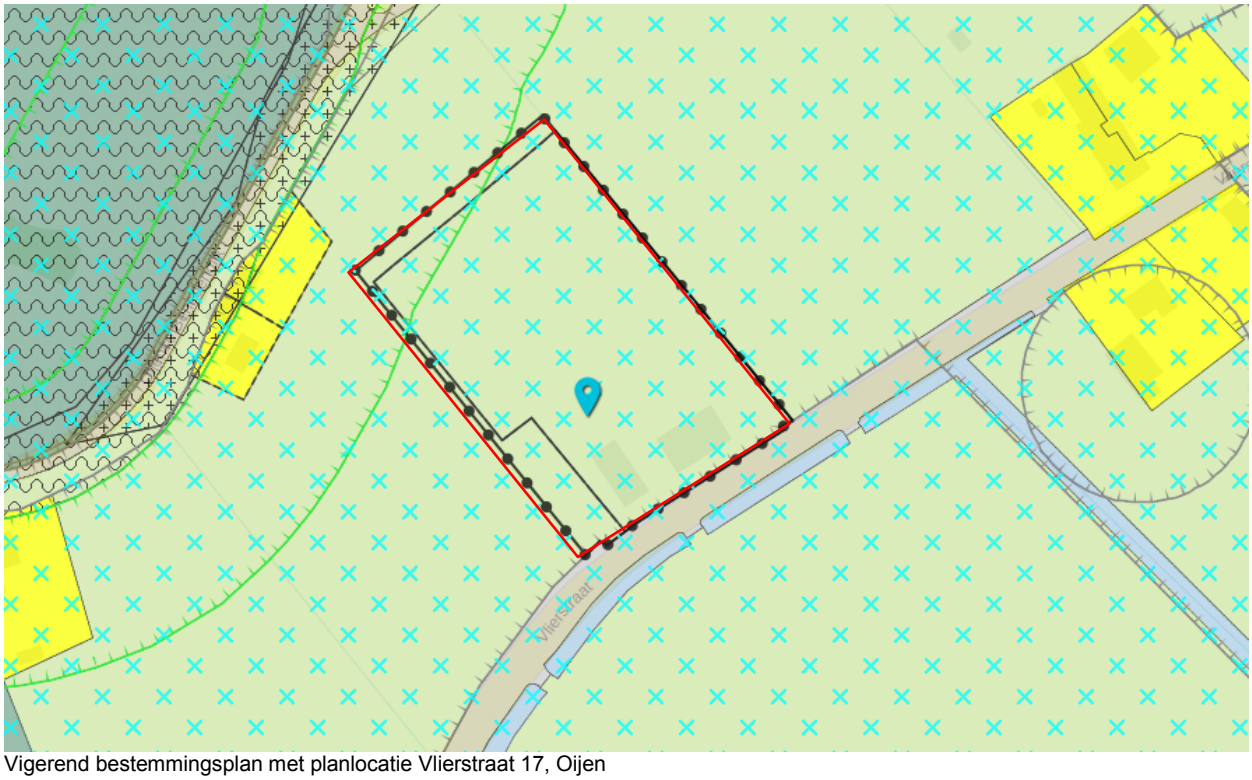
1.2 Begrenzing plangebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft twee planlocaties. Op voorliggende pagina staan luchtfoto's van beide planlocaties.
De locatie aan de Vlierstraat 17 in Oijen betreft kadastraal perceel Oijen E 294.
De locatie aan de Lutterstraat 2 in Lithoijen betreft de kadastrale percelen Lith H 577, 575 en 570.

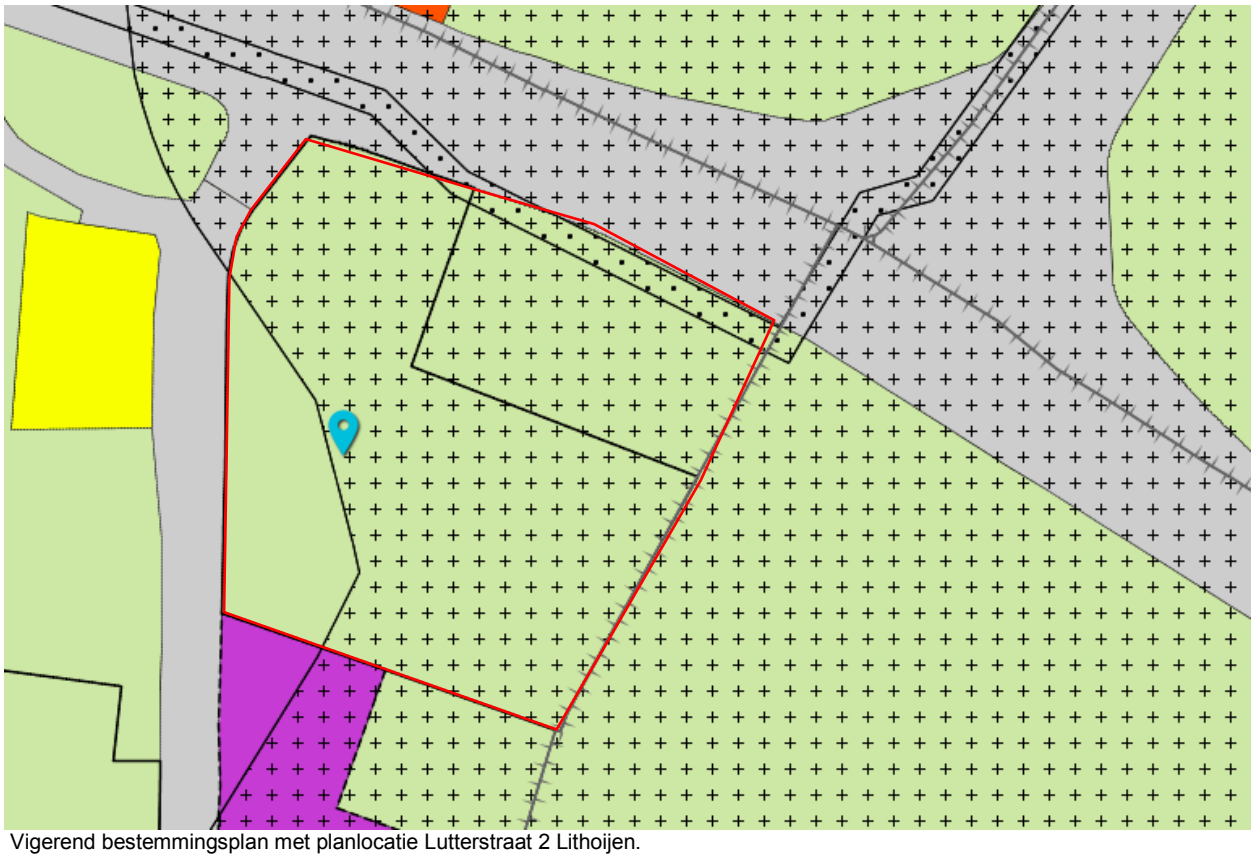
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie Vlierstraat 17 geldt de partiele herziening Buitengebied Lith 2013. De planolocatie heeft de bestemming Agrarisch met waarde – Landschap met een bouwvlak, de functieaanduiding Intensieve veehouderij, de gebiedsaanduiding Verwevingsgebied en de gebiedsaanduiding Oeverwal.

Voor de planlocatie Lutterstraat 2 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Lith 2013. De planlocatie heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap met de dubbelbestemming Archeologische verwachtingswaarde hoog, de gebiedsaanduiding Bebouwingsconcentratie en de gebiedsaanduiding Extensiveringsgebied.



Vigerend bestemmingsplan met planlocatie Vlierstraat 17, Oijen


Vigerend bestemmingsplan met planlocatie Lutterstraat 2 Lithoijen.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Voor de ontstaansgeschiedenis van beide locaties wordt verwezen naar de toelichting op de landschappelijke inpassing van Pouderoyen, hoofdstuk 2 Ruimtelijke context, welke als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Vlierstraat 17 is een bedrijfswoning en een loods van 220 m^2 aanwezig. De locatie beschikt over een agrarisch bouwvlak van 7.300 m^2 met een vergunning voor een varkenshouderij. Op het bouwvlak is een paardenrijbak aanwezig.

Op de Lutterstraat 2 is een bedrijfswoning en een loods van 2.500 m^2 aanwezig. De loods wordt gebruikt voor het stallen van boten en een aantal campers en voor opslag van hooi en andere agrarische producten.



Luchtfoto met planlocatie Vlierstraat 17, Oijen.



Luchtfoto met planlocatie Lutterstraat 2, Lithoijen.

2.3 Beoogde situatie

De familie Van de Wetering is al jarenlang in gesprek met de gemeente Oss over de locatie Lutterstraat 2. In februari 2017 zijn de familie en de gemeente Oss overeengekomen dat de bestaande bebouwing op de Lutterstraat 2 een bedrijfsverzamelgebouw mag worden mits:

- op de locatie aan Vlierstraat 17 het agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt gesaneerd.
- het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 2 wordt gesaneerd;
- de omvang van het perceel dient in overeenstemming te worden gebracht met de vereisten uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant;
- er zijn maximaal 3 bedrijven toegestaan, behorend tot maximaal milieucategorie 2. De bedrijven vallen binnen één bestemmingsvlak en dienen de uitstraling van één bedrijf te hebben;
- het betreft de bedrijven die Burgemeester en Wethouders hebben genoemd in hun brief van 22 februari 2017, waarbij als één van deze drie bedrijven is toegelaten een aannemersbedrijf van maximaal 1000 m2, en daarnaast de twee andere in die brief genoemde bedrijven, of bedrijven die daarmee vergelijkbaar zijn, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan.
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Het gemeentelijke VAB-beleid staat in reguliere gevallen maximaal 1000 m^2 als hergebruik toe. In dit geval wordt een grotere omvang toegestaan, omdat er twee agrarische bedrijven saneren en omdat er sprake is kwaliteitverbetering.

In het bedrijfsverzamelgebouw wordt bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Tevens is overeengekomen dat er een mantelzorgwoning in de loods door middel van persoonsgebonden overgangsrecht (tijdelijk) wordt toegestaan. Hierbij ontvangt de oudste generatie Van de Wetering mantelzorg van de jongere generatie Van de Wetering, die woonachtig is in de bedrijfswoning.
De inrit naar de mantelzorgwoning verdwijnt daarbij ook nadat de oudste generatie Van de Wetering niet meer woonachtig is in de mantelzorgwoning.
De bedrijfswoning zal bewoond worden door een persoon die daar noodzakelijkerwijs ten behoeve van de bedrijvigheid in de loods woont.

De beoogde situatie op de Vlierstraat 17 bestaat eruit dat de bestaande loods goed wordt ingepast en dat de vergunning voor de varkenshouderij komt te vervallen. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning en het bestaande bouwvlak wordt verkleind.

Het saneren van de agrarische bedrijven op beide locaties draagt bij aan het provinciale beleid, aangezien Lutterstraat 2 is gelegen in het gebied 'beperkingen veehouderij' en de Vlierstraat 17 is gelegen binnen het 'stalderingsgebied'.

2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek
Voor de stedenbouwkundige karakteristiek wordt verwezen naar de toelichting op de landschappelijke inpassing, hoofdstuk 2 Ruimtelijke context, die als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort.

2.5 Functionele karakteristiek
Voor de functionele karakteristiek wordt verwezen naar de toelichting op de landschappelijke inpassing, hoofdstuk 2 Ruimtelijke context, die als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort.

2.6 Groen en water
Beide planlocaties worden landschappelijk ingepast met groen en op de Lutterstraat 2 wordt ook water toegevoegd. Voor de beschrijving van de inpassing wordt verwezen naar de toelichting op de landschappelijke inpassing, die als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort.

2.7 Beeldkwaliteit
U hoeft niets te doen, de gemeente vult deze paragraaf in.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Wettelijk kader

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

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

3.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.
Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook niet van toepassing. Afspraken tussen de initiatiefnemers en de gemeente Oss zullen vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

3.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

3.1.4 Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Bescherming van Natura 2000-gebieden is nagenoeg gelijk gebleven
De bescherming van de Beschermde natuurmonumenten is vervallen, maar verder is er voor Natura 2000 weinig veranderd. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen. De toetsing onder de Wet natuurbescherming is vergelijkbaar met die onder de Natuurbeschermingswet 1998.

Bescherming van soorten planten en dieren is veranderd
Zorgplicht
Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor

dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten moeten worden of dat maatregelen genomen moeten worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Wijziging beschermingsregimes van soorten
De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn en Beschermingsregime andere soorten.
De eerste twee regimes komen overeen met de Europese richtlijnen. Het laatste regime betreft soorten uit de oude Tabel 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) die niet onder de Europese regelgeving beschermd zijn. Hier is een aantal soorten van de Rode lijst aan toegevoegd, die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren.
Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor soorten van het 'Beschermingsregime andere soorten'. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden. De beschermde status van deze soorten verschilt dus per provincie.
Een aantal soorten die onder de Flora- en faunawet beschermd waren, zijn onder de Wet natuurbescherming niet meer beschermd. Het gaat onder andere om aantal soorten planten (orchideeën), insecten en vissen (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn buiten Natura 2000-gebieden).

Wijziging verbodsbepalingen
De verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming sluiten meer aan op de Europese richtlijnen dan onder de Flora- en faunawet het geval was. Zo is bijvoorbeeld aan het verbod 'opzettelijk verstoren' bij soorten van de Vogelrichtlijn toegevoegd: 'als het van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding'.

Procedure
Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Vaak begint dat met een oriënterend onderzoek, een quickscan. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen nog steeds afzonderlijk beoordeeld worden.
Door de integratie van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet is er nog maar één 'natuurvergunning' nodig van één bevoegd gezag. De beslistermijn voor aanvragen om vergunning of ontheffing is aangepast en gelijkgetrokken. De termijn om te beslissen op een aanvraag is 13 weken. Deze termijn is door het bevoegd gezag eenmalig te verlengen met 7 weken.

Gedragscodes blijven als instrument (voor vrijstelling) bestaan. Zij moeten wel opnieuw vastgesteld worden door het ministerie van EZ.

De bescherming van bosopstanden nagenoeg gelijk
De belangrijkste elementen van de Boswet zijn onveranderd overgenomen in de Wet natuurbescherming: de meldingsplicht, de herplantplicht en het kapverbod. Er zijn ook een aantal veranderingen, bijvoorbeeld als het gaat om de eisen aan herplant en de vrijstellingsmogelijkheden.
Deze eisen verschillen per provincie. In de Wet natuurbescherming zijn meer uitzonderingen opgenomen op de meld- en herplantplicht. En de meldingsplicht vervalt, als wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode.

Bevoegd gezag
Vanaf 2017 zijn de bevoegdheden van het rijk (RVO) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen.
Gemeenten hebben een loketfunctie en handhavingstaken. Het is nog steeds mogelijk om een natuurvergunning 'aan te haken' bij de omgevingsvergunning, maar dit hoeft niet.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op

rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:
- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

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

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

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland
1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
   Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
   Waarborgen kwaliteit leefomgeving
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
    Overkoepelend
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

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

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

3.2.3 Beoordeling duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd; deze is inmiddels vervangen door een vergelijkbare toets, waarin de treden zijn komen te vervallen. De beoordeling ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de beoordeling duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
b) 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.

Het bestemmingsplan voor de locaties Vlierstraat 17 en Lutterstraat 2 brengt geen nieuw ruimtebeslag met zich mee omdat niet voorzien wordt in nieuwe bebouwing. Aard en omvang van de ontwikkeling is beperkt. Daardoor wordt niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.
Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.
De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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

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

een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

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

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

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

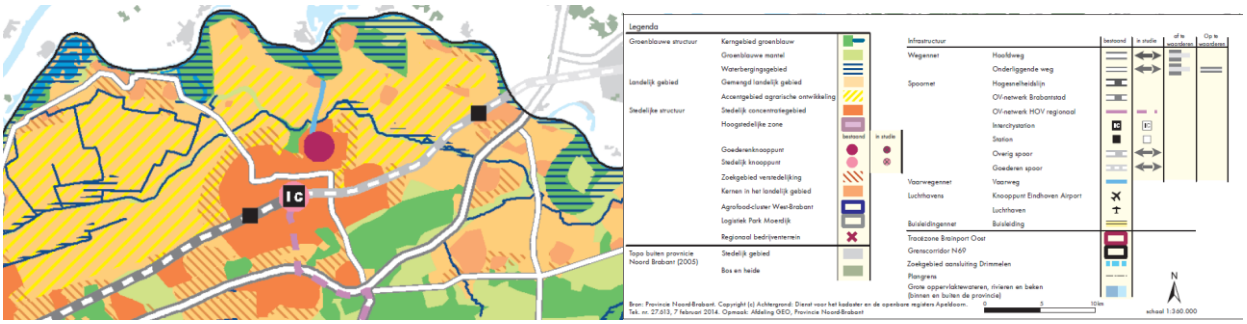
Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden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

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

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

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

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



Structurenkaart

De groenblauwe structuur
Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw
  Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingszones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel
  Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
  Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied
Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied
  De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden

voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.
Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

- Accentgebied agrarische ontwikkeling
  Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

Transitie naar een zorgvuldige veehouderij
De wens tot verduurzaming van de agrarische sector heeft geleid tot de denklijn ‘Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd’. De denklijn bestaat uit drie uitgangspunten:

- ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen;
- de som van het effect van alle bedrijven in een gebied kan de draagkracht van een gebied te boven gaan;
- door het bieden van een economisch perspectief aan de landbouw en agrofood door meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

De ontwikkeling van de agrarische sector is gericht op inpassing in het landschap en een transitie naar duurzame en zorgvuldige veehouderij.

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

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

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

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

Zowel de Vlierstraat 17 als de Lutterstraat 2 zijn in de structuurvisie gelegen in het ‘gemengd landelijk gebied’. In dit gebied is een menging van functies toegestaan waarbij nieuwe functies niet in strijd mogen zijn met de agrarische sector.
De toekomstige burgerwoning op de Vlierstraat 17 en de toekomstige bedrijfswoning op de Lutterstraat 2 vormen geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven omdat er reeds andere burgerwoningen in de omgeving aanwezig zijn met een belemmerende werking.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*
  Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*
  Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- *Afwijking in verband met maatwerk*
  Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

De locaties Vlierstraat 17 en Lutterstraat 2 liggen beiden in het buitengebied en dienen daarom een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.
In paragraaf 6.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

<u>Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:</u>
In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

- de ecologische hoofdstructuur
- de groenblauwe mantel
- het gemengd landelijk gebied

Ecologische Hoofd Structuur
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. De in artikel 5 opgenomen ecologische hoofdstructuur maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur ook gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel (artikel 6).

De Ecologische Hoofd Structuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van

leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

In artikel 5 zijn de regels opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de EHS. Deze regels gaan vooral over de (planologische) bescherming van de EHS, de wijziging van begrenzing en de mogelijkheden tot fysieke en financiële compensatie van aantasting van ecologische waarden.

Met het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (deels) binnen de structuur Ecologische Hoofd Structuur vallen.

De groenblauwe mantel
De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.

Binnen de structuur groenblauwe mantel worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:
- bescherming groenblauwe mantel
- teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels recreatiebedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan voor niet-agrarische ontwikkelingen geboden worden dienen te passen binnen de kaders van de verordening.

Met het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (deels) binnen de groenblauwe mantel vallen.

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1.1 zal hier nader op worden ingegaan. Hier wordt tevens aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Gemengd landelijk gebied
Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkellijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:
- beschrijving gemengd landelijk gebied
- (vollegronds)teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven
- afwijkende regels voor mestbewerking
- afwijkende regels recreatieve bedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

Zowel de Vlierstraat 17 als de Lutterstraat 2 zijn gelegen in het ‘gemengd landelijk gebied’.
Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied zijn voor beide locatie is van toepassing

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
    a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
    b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
    a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
    b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkelingen op de locaties Vlierstraat 17 en Lutterstraat 2 doen geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De toekomstige burgerwoning op de Vlierstraat 17 en de toekomstige bedrijfswoning op de Lutterstraat 2 vormen geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven omdat er reeds andere burgerwoningen in de omgeving aanwezig zijn met een belemmerende werking.

De ontwikkelingen op de locaties Vlierstraat 17 en Lutterstraat 2 dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is nader toegelicht in paragraaf 6.3.3.

Artikel 7.7 Wonen is voor de Vlierstraat 17 van toepassing

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
    a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
    b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
    a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
    b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
    a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
        I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
        II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
    b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
    a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
    b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
    c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

In het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 wordt vastgelegd dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Van overtollige bebouwing is geen sprake en van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning is ook geen sprake.

Artikel 7.10 Niet agrarisch functies is voor de Lutterstraat 2 van toepassing

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
    a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000m^2 bedraagt;
    b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
    c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
    d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
    e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 $m^{2;}$
h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het bestemmingsvlak van het toekomstige bedrijf aan de Lutterstraat 2 is in het bestemmingsplan begrensd op 5.000 m^2.
De ontwikkeling van het bedrijf is niet belemmerend voor omliggende agrarische bedrijven.
Er is geen sprake van overtollige bebouwing.
De maximaal toegestane milieucategorie is in het bestemmingsplan vastgelegd op 2.
Ter plaatse wordt een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt met daarin maximaal 3 bedrijven. De bedrijven zijn gezamenlijk opgenomen in één bestemmingsvlak; splitsing hiervan is niet mogelijk. Er worden geen separate uitbreidingsmogelijkheden geboden. Het perceel behoudt de ruimtelijke uitstraling van één bedrijf.
Op de Lutterstraat 2 wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of detailhandelsvoorziening mogelijk gemaakt.
Het bedrijfsverzamelgebouw dat wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan is economisch toekomst bestendig.
Er ontstaat geen grootschalige ontwikkeling.

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hieronder wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Ecologische Hoofdstructuur
Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn er, naast de ecologische hoofdstructuur zelf, twee aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte:
- ecologische verbindingszones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan ecologische verbindingszones of attentiegebied EHS.

Water
Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:
- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Boringsvrije zone
- Behoud en herstel van watersystemen

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan wateraanduidingen.

.

Aardkunde en cultuurhistorie
In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:
- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;

- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan aanduidingen op het gebeid van aardkunde, Nieuwe Hollandse Waterlinie en complexen van cultuurhistorisch belang.
De locatie Lutterstraat 2 is gelegen in het cultuurhistorisch vlak Beerse Overlaat. De Beerse Maas is een overlaatsysteem dat eeuwenlang het landschap en het bodemgebruik heeft bepaald. Tal van dijken, kaden, weteringen en sluizen herinneren aan de wateroverlast, die vrijwel ieder jaar plaatsvond. De Beerse Overlaat en de Baardwijkse Overlaat, die er deel van uitmaakte, was het grootste overlaatsysteem in ons land. De overlaat is pas gesloten in 1942.
De samenhang tussen dijken, dwarskaden, weteringen, terpen en sluizen is waardevol. Ook de relatie tussen de openheid en het vrijwel ontbreken van bebouwing is waardevol. Door de periodieke overstromingen was het gebied van de Beerse Overlaat onbebouwd en ontbrak opgaande begroeiing geheel. Het is een van de meest uitgestrekte open landschappen in ons land. Ondanks de bouw van nieuwe boerderijen heeft het gebied zijn weidse en open karakter behouden. Het gebied maakte als inundatiegebied onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie.

Op de locatie Lutterstraat 2 zijn geen dijken, dwarskaden, terpen, sluizen of wetering uit de tijd van de Beerse Overlaat aanwezig. In de Verordening ruimte is in artikel 22 Cultuurhistorisch vlak bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een cultuurhistorisch vlak mede is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden. Ook moeten regels gesteld worden ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.
In het geval van de locatie Lutterstraat zijn de cultuurhistorische waarden uit de tijd van Zuidwaterlinie interessanter.
De locatie Lutterstraat 2 is cultuurhistorisch wel relevant. De planlocatie ligt ter plaatse van het fort van Luttereind. Dit maakte deel uit van de verdedigingsstelling van Lithoijen, die uit drie verdedigingswerken bestond en op zijn beurt weer deel uit maakte van de Noord-Brabantse Waterlinie. Het fort van Luttereind is op gericht in 1833 en diende om de verhoogde weg tussen Oss en Lithoijen te beschermen en zondig te kunnen afsluiten. Het bestond uit aarden wallen met een brede gracht eromheen.
In het inpassingsplan voor de Lutterstraat 2 is op verzoek van de gemeente Oss een aanzet voor het zichtbaar maken van het vroegere fort meegenomen. Voor een toelichting wordt verwezen maar de toelichting op de landschappelijke inpassing.

In de Verordening ruimte worden slechts de cultuurhistorische vlakken aangegeven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen die vlakken is te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant.

Integratie stad – land
Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde ‘gebieden integratie stad-land’. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.
De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- stedenbouwkundig en landschappelijk rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren
- de stedelijke ontwikkeling is in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig met groene en blauwe landschapsontwikkeling

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan aanduidingen die te maken hebben met de integratie van stad en land.

Regionaal bedrijventerrein
Bestemmingsplannen kunnen ter plaatse van de aanduiding regionaal bedrijventerrein voorzien in bedrijfspercelen met een omvang groter dan 5000 m2.

Agrarische gebieden
Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:
- Beperkingen veehouderij
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teeltondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw

Beperkingen veehouderij
Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrundveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

De locatie Lutterstraat 2 is op de kaart ‘Agrarische ontwikkeling en windturbines’ gelegen binnen de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’. In deze gebieden is uitbreiding, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Van een dergelijke ontwikkeling is geen sprake en derhalve is het artikel 25.1 Beperkingen veehouderij niet van toepassing. Ter plaatse vindt juist een verbetering van de situatie plaats, aangezien een agrarisch bedrijf wordt beëindigd.

De locatie Vlierstraat 17 is gelegen binnen de aanduiding "Stalderingsgebied". Binnen dit gebied gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.
Het planvoornemen bestaat er uit een agrarisch bedrijf met een aanduiding ‘intensieve veehouderij’ te beëindigen en de locatie te bestemmingen tot ‘Wonen’.

Op beide locaties wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan het provinciale beleid.

Sanerings- en verplaatsingslocatie
Een bestemmingsplan kan in gebieden ter plaatse van de aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie voorzien in een passende herbestemming op locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:
- Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- Verplaatsingsregeling Intensieve veehouderij (VIV)

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan de aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
Ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan dient te verantwoorden dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- bij stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het bestemmingsplan voor de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 raakt niet aan de aanduiding Zoekgebied stedelijke ontwikkeling.

Zoekgebied voor windturbines
De ontwikkeling van windturbines is mogelijk binnen de aanduiding ‘zoekgebied voor windturbines’ als de ontwikkeling aansluit bij het karakter en de kwaliteit van het landschap in Noord-Brabant. Binnen de gemeente Oss zijn echter geen gebieden aangewezen als zoekgebieden voor windturbines.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015
De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015’. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.



Structuurvisie Buitengebied Oss – ruimtelijke en functionele visiekaart met planlocaties.

De locaties Vlierstraat 17 en Lutterstraat 2 zijn op de kaart ‘Ruimtelijke en functionele visiekaart’ in de structuurvisie ‘Buitengebied Oss - 2015’ gelegen op de oeverwal.
In de toelichting op de landschappelijke inpassing die als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort is onderbouwd dat de landschappelijke inpassing van beide locaties passend is binnen de oeverwal.
Als functionele visie is in de structuurvisie voor de oeverwal beschreven dat het functionele gemengde karakter verder ontwikkeld kan worden. Daarbij is het wel van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen bestaande bedrijven en bewoners niet mogen belemmeren.

De Lutterstraat 2 is gelegen in bebouwingsconcentratie ‘Batterijstraat’.



Structuurvisie Buitengebied Oss – bebouwingsconcentraties, locatie binnen rode cirkel

In de Structuurvisie is beschreven dat er binnen deze bebouwingsconcentratie ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid.



Structuurvisie Buitengebied Oss – analyse bebouwingsconcentraties, locatie binnen blauwe cirkel

Uit de analyse van de bebouwingsconcentratie blijkt dat de aanwezige loods als storende bouwmassa is getypeert (paars). Het planvoornemen bestaat uit behoud van deze loods, maar deze zal zorgvuldig worden ingepast, waardoor het zicht op deze bouwmassa wordt verzacht.

De structuurvisie Buitengebied is niet belemmerend voor ontwikkelingen op de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2. Met het planvoornemen van kleinschalige bedrijvigheid en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bestaande loods wordt mede invulling gegeven aan de doelstellingen van de structuurvisie voor deze bebouwingsconcentratie.

3.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen. Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

In de toekomstvisie Oss op weg naar 2020 geeft de gemeente Oss aan dat een duurzame economische ontwikkeling de motor is van de gemeente. Dat betekent: werken aan een gezonde groei van bedrijvigheid en welvaart, waarbij de keuzes ook op langere termijn houdbaar zijn. Dat betekent kiezen voor kwalitatieve oplossingen die niet alleen nu maar ook in de toekomst bijdragen aan de economische vooruitgang. In het buitengebied ziet de gemeente vooral kansen voor de landbouw en de recreatiesector.
Op de locatie Lutterstraat 2 is geen sprake van landbouw of recreatie maar wel van duurzame economische ontwikkeling. De bestaande bedrijfsgebouwen blijven namelijk in gebruik.
De toekomstvisie Oss is voor de locatie Vlierstraat niet relevant.

3.4.3 Nota Landschapsbeleid - 2015

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

In de Nota Landschapsbeleid - 2015 wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

In de toelichting op de landschappelijke inpassing voor beide planlocaties welke als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort is onderbouwd op welke wijze de ontwikkelingen aansluiten bij de Nota Nota Landschapsbeleid 2015.

3.4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

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

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. Voor wat betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Lith, is er nog geen vastgesteld archeologiebeleid maar wel een conceptversie die bruikbaar is als onderbouwing in bestemmingsplantoelichtingen. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.
Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het

behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is het van belang in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten en van archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.
De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een ‘monumentenvergunning’ nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.
De ‘monumentale’ toetsing vindt plaats aan de hand van de redengevende beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.
In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

De bescherming van gemeentelijke stads- of dorpsgezichten is eveneens geregeld in de Monumentenverordening 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

De locatie Vlierstraat 17 is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oss gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. De Lutterstraat 2 is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op deze locatie wordt echter niets gebouwd waardoor de bodem niet verstoord wordt. Wel worden bomen en struiken aangeplant. Bij de aanplant van de bomen en struiken zal er zorg voor gedragen worden dat niet dieper dan 30 centimeter gegraven zal worden. Dit betekent dat plantmateriaal met een beperkte omvang (met name het wortelstelsel) gebruikt zal worden.

In de toelichting op de landschappelijke inpassing voor beide planlocaties welke als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort is onderbouwd hoe de cultuurhistorische waarden van de planlocatie Lutterstraat 2 worden versterkt.

3.4.8 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op

de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.
In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

De ontwikkeling op de Vlierstraat 17 zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen.
De ontwikkeling op de Lutterstraat 2 zal eveneens niet leiden tot extra verkeersbewegingen.

Het planvoornemen omvat maximaal 3 bedrijven. De Handreiking Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer (CROW) maakt onderscheid naar werknemers intensief of extensief en bezoekers intensief of extensief. Bezoekers en personeelsintensieve functies, zoals kantoren en detailhandel, zijn niet toegestaan. Het betreffen slechts kleine bedrijven, waarbij weinig personeel in dienst zal zijn. De bedrijven kunnen daarom als personeels extensief en bezoekers extensief worden aangemerkt.

Het agrarische bedrijf was ook een personeels extensief en bezoekers extensief bedrijf. Het bezoekende verkeer bestaat bij een agrarisch bedrijf voornamelijk uit vrachtverkeer. Ook worden er buiten de huiskavel werkzaamheden verricht op het land, wat verkeersbewegingen met o.a. tractoren met zich meebrengt. Realisatie van het planvoornemen zal voornamelijk verkeersbewegingen met personenauto's en busjes genereren. Gezien het voorgaande zorgt het planvoornemen voor een gunstig effect op de verkeerssituatie ter plaatse. Daarmee vormt het aspect 'verkeer' geen belemmering voor het planvoornemen.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie (enkele kleine ontwikkelingen daargelaten).

De ontwikkeling op de Vlierstraat 17 zal niet leiden tot extra parkeerbehoefte.
De ontwikkeling op de Lutterstraat 2 zal wel leiden tot een beperkte toename van de parkeerbehoefte.

De norm uit de Handreiking Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer (CROW) voor een bedrijfsverzamelgebouw is 0,8 – 1,7 parkeerplaatsen per 100 m^2. De loods die in gebruik genomen gaat worden als bedrijfsverzamelgebouw is 2.500 m^2 groot. Bij een dergelijke bedrijfsoppervlakte zijn dan minimaal 20 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor een dergelijk aantal parkeerplaatsen.

Verkeer: ontsluitingswegen

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling op de Vlierstraat 17 zal leiden tot een gunstig effect op de verkeerssituatie ter plaatse. Daarmee vormt het aspect 'verkeer' geen belemmering voor het planvoornemen.

De ontwikkeling op de Vlierstraat 17 zal eveneens niet leiden tot extra verkeersbewegingen.

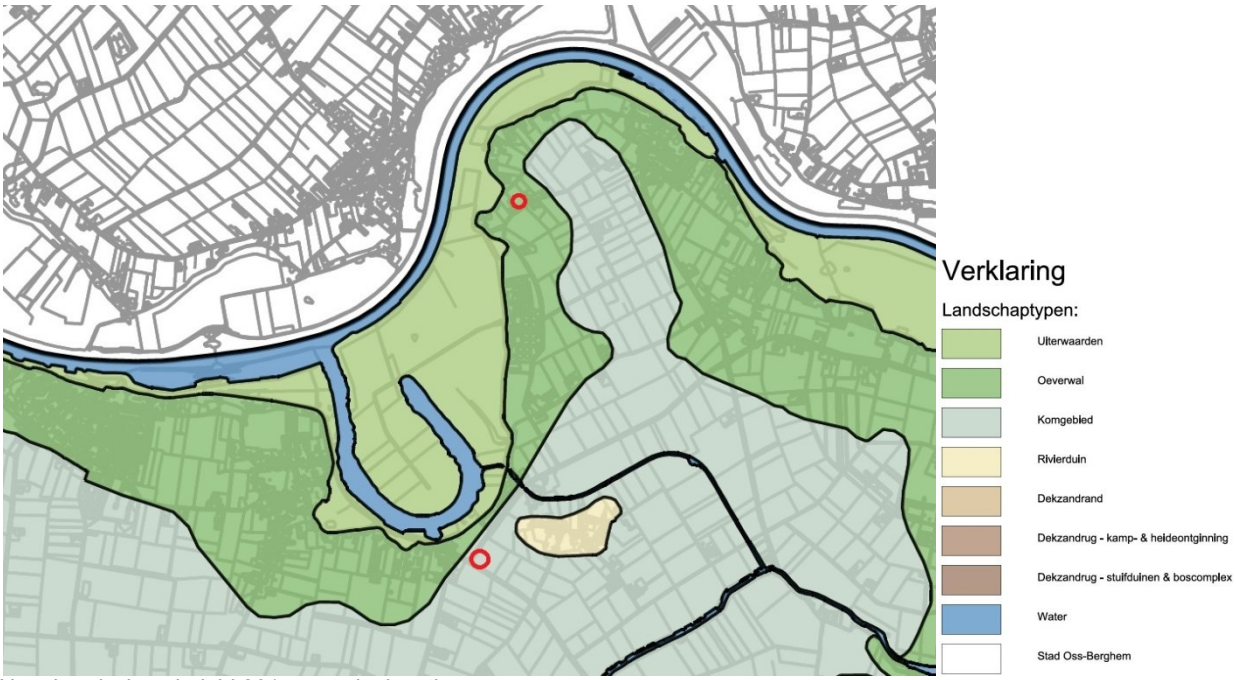
3.4.9 Nota Landschapsbeleid - 2015

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

In de Nota Landschapsbeleid - 2015 wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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



Nota Landschapsbeleid 2015 met planlocatie.

De locatie aan de Vlierstraat behoort door de ligging nabij de Maas tot het landschap van de oeverwal. De Lutterstraat ligt op de overgang van de landschappen van het komgebied en die van de oeverwal. Deze landschapstypen worden als volgt gekarakteriseerd.

Oeverwal: Vlierstraat 17

Oeverwallen zijn hoger gelegen ruggen in het landschap in binnendijks gebied op enige afstand van de Maas. Het wordt gekenmerkt door een halfopen tot besloten landschap met een regelmatige en blokvormige verkaveling. Het gebruik is overwegend agrarisch en tussen de percelen staan houtwallen, bomenlanen en boomgaarden. De dijk is hierbij een belangrijk landschappelijke element: het vormt een verbindend element tussen de kleine kernen langs de Maas.

Er wordt gestreefd naar een versterking van de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal. Dit betekent een verdichting rondom de kernen door de aanplant van kleinschalige landschapselementen zoals hagen, boomgaarden, singels en laanbeplanting. Zo ontstaat er een afwisseling tussen open en besloten en wordt het onregelmatige en kleinschalige kavelpatroon versterkt.

Komgebied: Lutterstraat 2
Het komgebied bestaat uit laaggelegen en grootschalige polders met voornamelijk een agrarisch gebruik. Het landschap wordt gekenmerkt door de smalle verkaveling, waterlopen en de openheid. In het komgebied streeft men naar een behoud en versterking van de rechtlijnige opbouw en de kenmerkende openheid. Dit kan door een minimum aan opgaande beplanting toe te passen om zo de lange zichtlijnen en brede zichtrelaties te behouden en te versterken.

3.4.11 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 in de toelichting van het 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.

U hoeft hier niets te aan te doen.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.1.7)
- Straling (§ 6.1.8)
- Water (§ 6.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.10)
- Gezondheid (PM)

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering is voor de Vlierstraat 17 geen beperkende factor. In de nabije omgeving van de toekomstige burgerwoning ligt namelijk geen bedrijvigheid.
Milieuzonering is voor de ontwikkeling op de Lutterstraat 2 wel een relevante maar geen beperkende factor. In het bedrijfsverzamelgebouw dat wordt mogelijk gemaakt mogen bedrijven worden gehuisvest met een maximale milieucategorie 2. De richtafstand voor dergelijke bedrijven is maximaal 30 meter tot gevoelige objecten in een rustige woonwijken 10 meter voor een gemengd gebied. De onderhavige situatie betreft een gemengd gebied, gezien de aanwezigheid van agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving, en de ligging aan een drukke weg. De afstand tussen de inrichtingsgrens en woningen van derden bedraagt minimaal 25. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand.

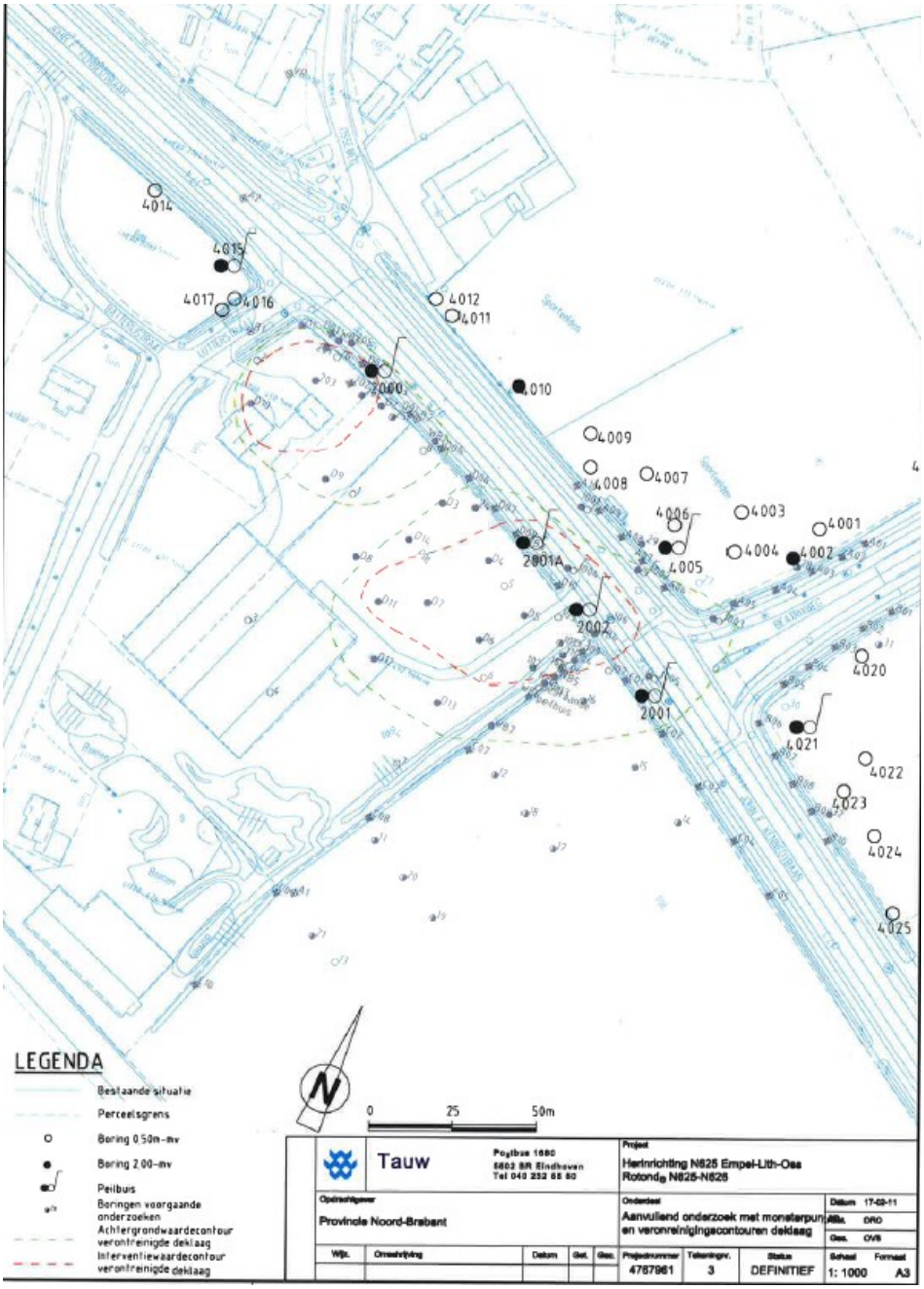
Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een memo (M179677.001.001/JSM) opgesteld, waarin wordt ingegaan op de milieucategorie in relatie tot milieuzonering. Hieruit blijkt dat ook bij meerdere bedrijven, er zich geen cumulatie van effecten voordoet. Deze memo is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.
NB: de uitsnede van de verbeelding is gebaseerd op een eerdere versie van de verbeelding. Op de huidige verbeelding is het bestemmingsvlak gelijk aan de aanduiding ‘bouwvlak’. De memo is niet op dit onderdeel aangepast, aangezien dit geen effect heeft op de conclusie.

4.1.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Zowel op de Vlierstraat 17 als de Lutterstraat 2 is geen sprake van nieuwe bouwwerken of een gevoeliger gebruik.
Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ter plaatse van een deel van de locatie Lutterstraat 2 te Lith bevindt zich een stortplaats (zie bijlage).



De provincie heeft recent een brief gestuurd aan de initiatiefnemers over de stand van zaken ten aanzien van een eventuele sanering door de provincie. Hierin staat het volgende:

Omdat er geen risico's zijn voor mens, plant dier of onbeheersbare verspreiding hoeft deze stortlocatie in het kader van de Wet bodembescherming niet met spoed gesaneerd te worden en zal de provincie

Noord-Brabant in het kader van de Wet bodembescherming de stortplaats op uw perceel niet verwijderen. De onderzoeksinspanningen voor de provincie zijn hiermee afgerond.

Daaruit blijkt dat de aanwezigheid van de voormalige stortplaats geen beperking oplevert voor het planvoornemen.

De locatie Vlierstraat 17 is onverdacht. Op deze locatie is in 2013 een verkennend bodemonderzoek (kenmerk 66319, d.d. 18 juni 2013) uitgevoerd door Lankelma Ingenieursbureau. Hierbij zijn slechts lichte verontreinigingen gemeten in grond en grondwater.

4.1.3 Externe veiligheid

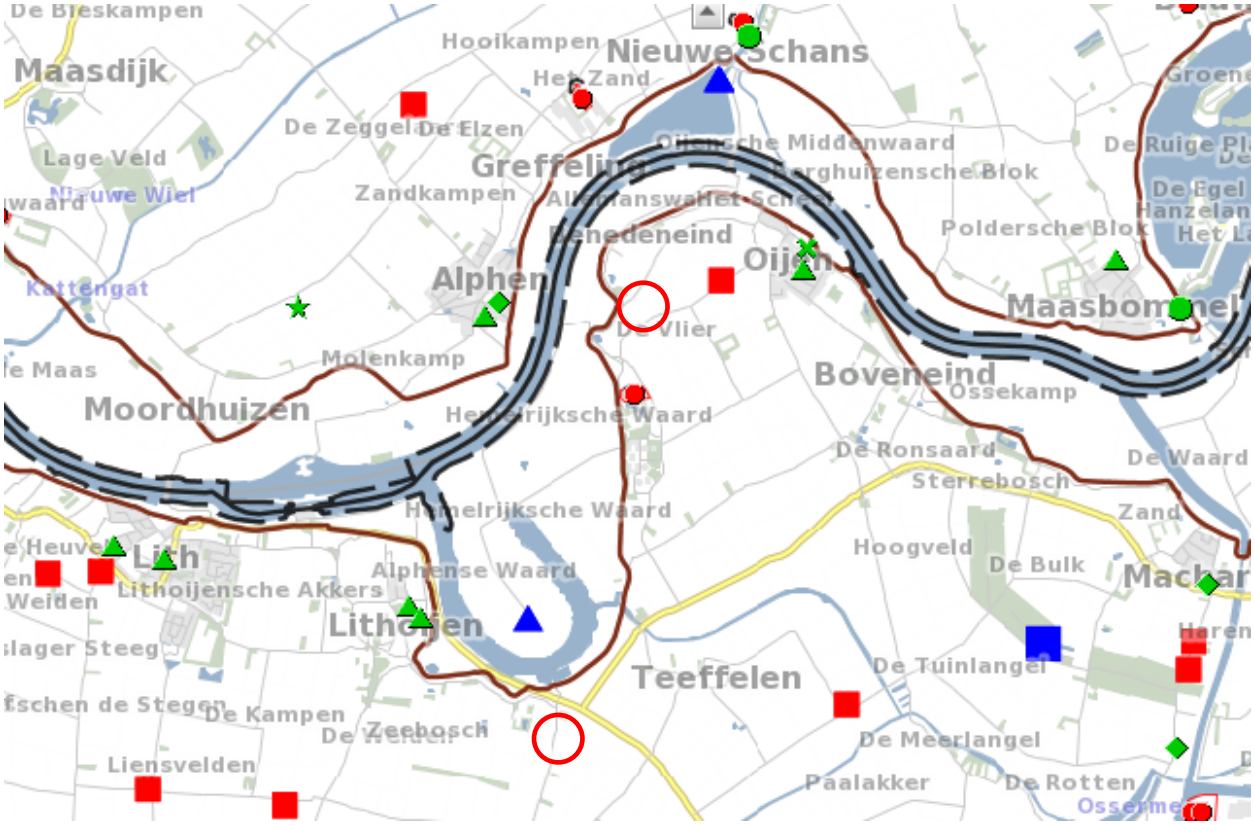
Rijkskader
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- 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.



Risicokaart met planlocaties.

Het planvoornemen, bestaande uit het bedrijfsverzamelgebouw op de Lutterstraat 2 en de burgerwoning op de Vlierstraat 17, zorgen niet voor het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van het Bevi.

De locatie Lutterstraat ligt binnen het invloedsgebied van de John F. Kennedeylaan (N625). Over deze weg vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat conform art 7 BEVT aandacht aan de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid moet worden besteed.
De gewenste ontwikkeling heeft echter geen negatieve gevolgen. De risicosetting blijft hetzelfde, de mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wijzigen ook niet.

Bovenstaande geldt ook voor de gewenste ontwikkeling aan de Vlierstraat, waarbij de locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas.

Het aspect externe veiligheid is niet belemmerend voor beide ontwikkelingen.

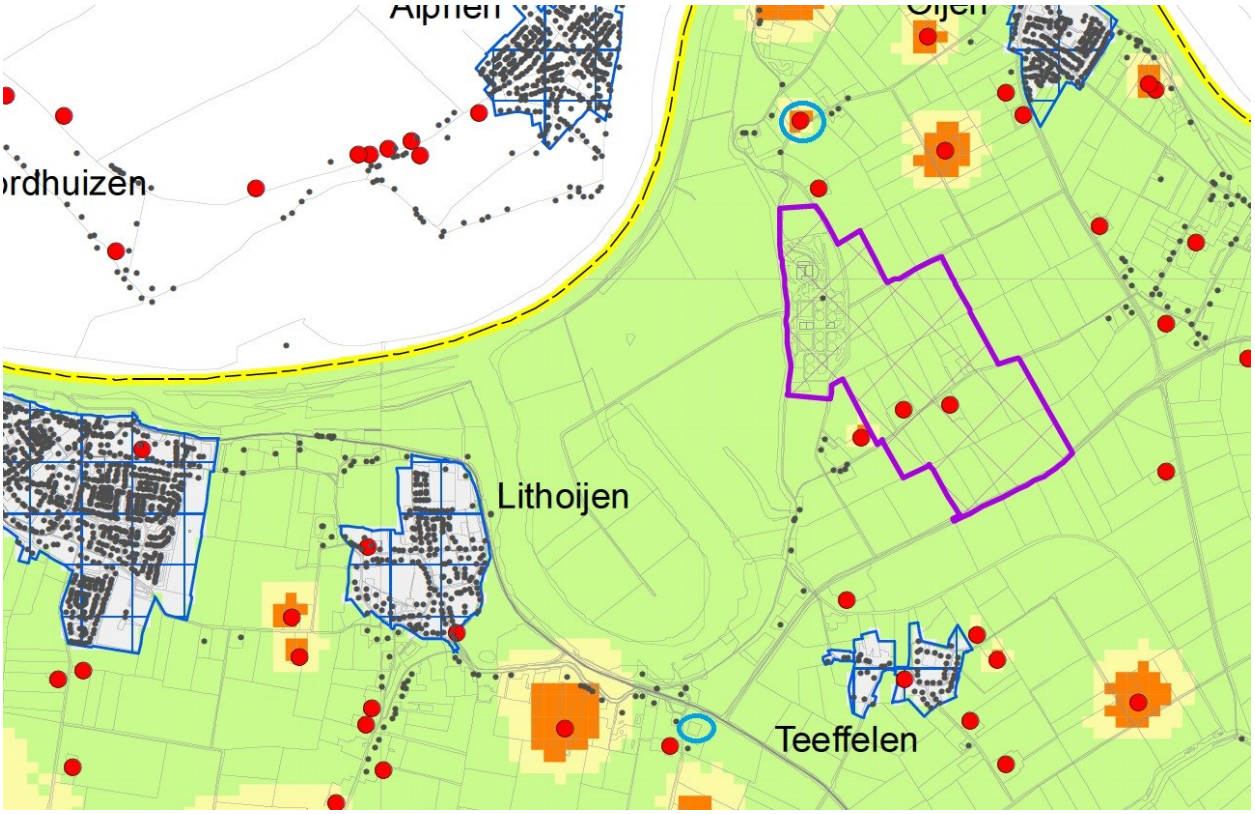
4.1.4 Geurhinder: agrarisch

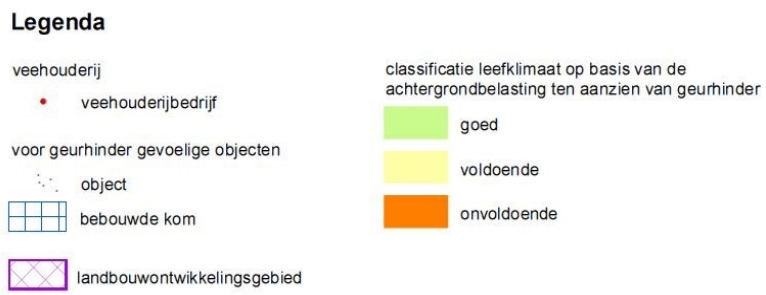
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. 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 toekomstige situatie zijn de burgerwoning op de Vlierstraat 17 en de bedrijfswoning op de Lutterstraat 2 geurgevoelig object.
Voor beide locaties geldt dat in de omgeving agrarische bedrijven zijn gelegen. Deze bedrijven worden echter door andere burgerwoningen die op korter afstand zijn gelegen reeds belemmerd.
Op beide locaties is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft geur.
Uit de geurkaarten uit de geurgebiedsvisie 2013 volgt dat het woon- en leefklimaat aan de Lutterstraat als ‘goed’ wordt gekwalificeerd. Aan de Vlierstraat 17 wordt de geurcontour veroorzaakt door het eigen bedrijf. Omliggende gronden, buiten deze contour, hebben de kwalificatie ‘goed’. Met het intrekken van de omgevingsvergunning voor de intensieve veehouderij ter plaatse, vervalt ook deze geurcontour, waardoor ook hier de achtergrondbelasting als ‘goed’ kan worden gekwalificeerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normen uit de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder van de gemeente Oss.





Uitsnede kaart Classificatie achtergrondbelasting geur, Geurgebiedsvisie 2013, planlocaties in blauwe cirkels

4.1.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Het bedrijf aan de Lutterstraat 2 genereert in de toekomstige situatie minder verkeersbewegingen per etmaal dan het huidige agrarische bedrijf. Er is daarmee geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen en daarmee ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

Aan de Vlierstraat is ook een verbetering van de situatie, aangezien het agrarische bedrijf wordt beëindigd.
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.8 Straling

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

Beide planlocatie zijn niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn.
Het aspect straling is derhalve niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.1.9 Water

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

De beide locaties betreffen uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen. Er is daarmee geen sprake van nieuwbouw en daarmee verandert er niets in de bestaande watersystemen.

Wel zullen aan de Lutterstraat 2 de bedrijven moeten voldoen aan de volgende voorwaarden ten aanzien van de verwerking van afvalwater in het buitengebied:

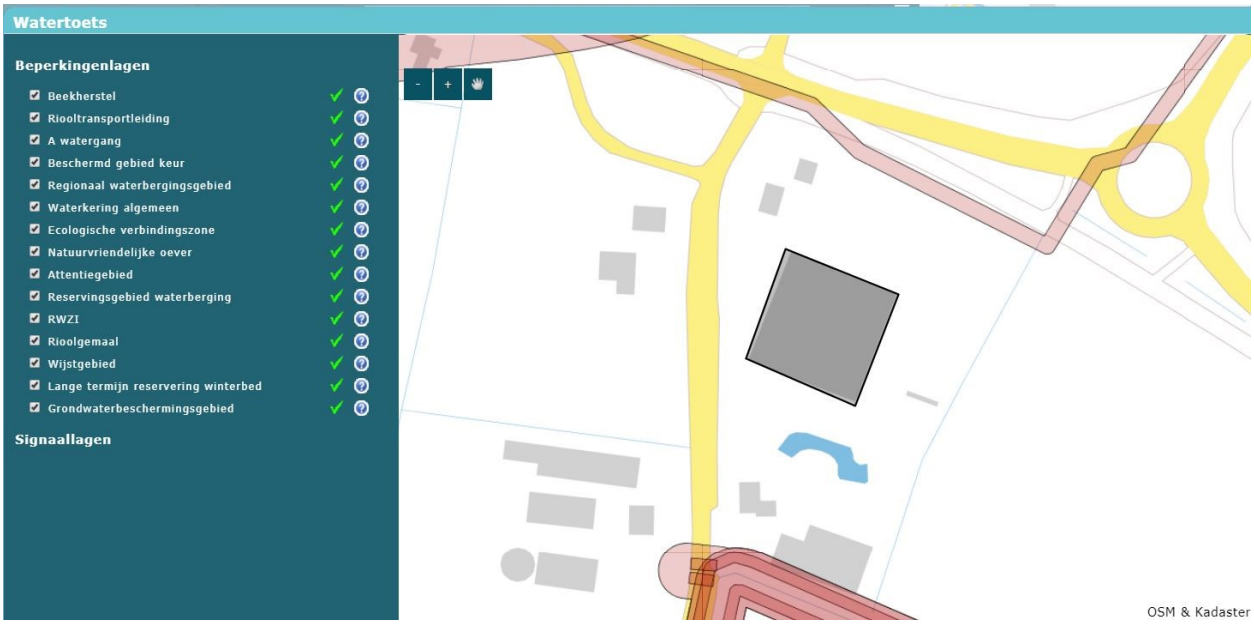
In de zogenaamde buitengebieden wordt gebruik gemaakt van mechanische riolering. Deze wordt aangelegd voor het inzamelen en transport van huishoudelijk afvalwater (of wat daar naar aard en omvang gelijk aan is) en geen afvoer van afstromend hemelwater! Uitgangspunt hierbij is de capaciteit die gelijk wordt gesteld aan een maximaal debiet van 1 m3/h en dat vervolgens maximaal 5 keer één uur per etmaal.
Bedrijfsmatige lozingen op deze mechanische riolering moeten altijd in overleg met de beheergroep riolering aangevraagd en besproken worden.

Deze beperking is noodzakelijk om het risico van disfunctioneren te verkleinen (samenloop, overcapaciteit, weinig tot geen berging in het systeem, enz.) en een goed functioneren van het systeem te waarborgen.

De beide bestemmingsvlakken worden verkleind, waarmee er een afname aan verharding plaatsvindt.

Uit de doorlopen watertoets voor beide locaties blijkt dat er geen toetslagen worden geraakt. Het waterschap geeft aan dat er met het ruimtelijk plan geen waterschapsbelang speelt. Zie hiervoor de bijgevoegde bijlagen en navolgende afbeeldingen.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.



Kaart Watertoets Lutterstraat 2



Kaart Watertoets Vlierstraat 17

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
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 geluidsproducerende 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.

In de huidige situatie zijn de woningen op de Vlierstraat 17 en de Lutterstraat 2 geluidsgevoelige objecten volgens de Wgh. Het bedrijfsverzamelgebouw valt niet onder de geluidsgevoelige objecten.
Beide woningen zijn in de bestaande situatie reeds aanwezig en planologisch wijzigt er niets ten aanzien van geluid voor de woningen.
Geluid is derhalve geen belemmerend aspect voor de ontwikkelingen op beide locaties.

Het planvoornemen heeft mogelijk effect op de omgeving, vanwege de bedrijvigheid die wordt toegestaan en de akoestische effecten die dit op de omgeving kan hebben. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een memo (M179677.001.001/JSM) opgesteld, waarin wordt ingegaan op dit aspect. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Hieruit blijkt dat er door het planvoornemen sprake is van een akoestisch gunstiger situatie.

4.3 Waarden

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

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (§ 6.3.3)

4.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontlenen hun bescherming onder andere aan opname in de Wet Natuurbescherming. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet Natuurbescherming..

Op beide planlocaties vindt geen verstoring van beschermde flora- en fauna plaats. Op beide locaties wordt namelijk niet gebouwd en niet gesloopt. Wel worden beide locaties vanwege de landschappelijke inpassing ecologisch versterkt met inheemse bomen en struiken.
Ook hebben de ontwikkelingen op beide locaties geen impact op beschermde natuurgebieden in de omgeving.
Het aspect flora & fauna is niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Beide planlocaties zijn gelegen in het buitengebied. Derhalve moet hoe met artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (regeling kwaliteitsverbetering van het landschap) wordt omgegaan.

De ontwikkeling op de Vlierstraat 17 valt onder categorie 2 van het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Voor ontwikkelingen die binnen deze categorie vallen is een landschappelijke inpassing vereist. De inpassing en de toelichting daarop is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De ontwikkeling op de Lutterstraat 2 valt onder categorie 3 van het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Voor ontwikkelingen die binnen deze categorie vallen is compensatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst vereist.

In de toelichting op de ruimtelijke kwaliteitswinst die als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort is de ruimtelijke kwaliteitswinst waarmee de ontwikkelingen gepaard gaan uitgewerkt.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'
In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld.
In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

Toepassingsbereik
De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2. altijd van toepassing.
Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die we regionaal hebben afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

<u>Afspraken toepassingsbereik</u>
1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:

- cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering
Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraken kwaliteitsverbetering
1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen
De regio vindt het belangrijk dat er ruimte is voor lokaal maatwerk. Uitgangspunt is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Afspraken methodiek bij niet-planmatige 'categorie 3' ontwikkelingen
- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

Basisinspanning
De *notitie Toepassingsbereik* is het vertrekpunt voor bepalen van de basisinspanning die bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorgestaan. Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij de eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking.

Afspraken basisinspanning
Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:
- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:
- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m2, te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap
In de evaluatie kwam onduidelijkheid over de maatregelen en kosten die kunnen worden ingebracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap naar voren. Om de aanpak voor kwaliteitsverbetering binnen de regio gelijk te schakelen zijn de richtlijnen hieronder kort samengevat.

Fysieke maatregelen
Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals

milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

Richtlijn inbreng kosten kwaliteitsverbetering landschap:
Inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen baseren/ relateren aan gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn vanuit STIKA dan wel andere gestandaardiseerde normbedragen voor maatregelen.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid
Bij de gemeenten in de regio Noordoost is voldoende beleidskader voor de beoordeling en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee verbonden kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat gemeenten in de regio beschikken over:

- een structuurvisie of voornemens zijn deze op te stellen/ te actualiseren;
- een actueel beleidskader en/ of parate gebiedskennis om de inrichtingsvoorstellen voor kwaliteitsverbetering te beoordelen en aan te sturen.
- een ambitiekaart met regionale landschapsopgaven voor investering in (sub)regionale landschapsversterkende projecten.

Afspraak ruimtelijk kwaliteitsbeleid

1. Gemeenten dragen zelf zorg voor het benodigde ruimtelijk kwaliteitskader.
2. Gemeenten hebben regierol voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verantwoording en monitoring
In de Verordening Ruimte is opgenomen dat van de kwaliteitsverbetering die is verzekerd via een financiële bijdrage in een landschapsfonds regelmatig verslag moet worden gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de kwaliteitsverbetering via een bestemmingsplan zijn geen nadere vereiste voor de verantwoording opgenomen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Afspraken verantwoording en monitoring

1. Regelmatig wordt in het kader van de Monitor Verordening ruimte verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
2. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering.
3. Initiatieven om kennis en kunde over kwaliteitsverbetering te delen, worden in principe door regio /provincie ondersteund.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m3;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m3;
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij woning tot 100 m2 in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m2;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen of andere bestemming zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie

mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m2 aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m2;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m2;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200 m2 binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:
- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.
In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2: landschappelijke inpassing
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:
- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m2;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m2;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;.
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.
Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap
Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m2), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m2 bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische Bedrijfswoning boven 750 m3;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m3;
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.
Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr
Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

4.3.4 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.

U hoeft hier niets te doen, de onderbouwing is zo voldoende.

4.3.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.
Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw en de omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een dergelijk klein stedelijk ontwikkelingsproject valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling' geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit bedraagt:
• Een oppervlakte van 100 ha of meer;
• Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.
De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen in de nationaal natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur). De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied en bevat geen specifieke eigenschappen met betrekking tot het thema water.

Milieugevolgen
In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor de bestemmingswijziging is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5. Juridische doorvertaling

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief/ de initiatieven naar de specifieke regeling in de op te stellen herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze doorvertaling richt zich uitsluitend op die onderdelen van deze onderbouwing, die een juridische regeling in het bestemmingsplan behoeven. De exacte inhoud van de regels wordt bij de bestemmingsplanherziening nader bepaald.

De locatie Vlierstraat 17

Voor de locatie Vlierstraat 17 geldt dat in de herziening het voormalige agrarisch bouwvlak wordt opgedeeld in deels (daar waar de woning met bijgebouwen en tuin is gelegen) de woonbestemming en deels (het 'achtererf') een agrarische gebiedsbestemming. In de regels wordt de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, zijnde 220 m2, expliciet voor deze locatie vastgelegd.
De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt in de regels geborgd, door het opnemen van de verplichting om de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan, binnen een bepaalde periode na het onherroepelijk worden van het herzieningsplan uit te voeren én de verplichting om de inpassing vervolgens ook in stand te houden.

De locatie Lutterstraat 2

Voor de locatie Lutterstraat 2 geldt dat in de herziening de bedrijfsbestemming wordt opgenomen, met daarbij de specifieke regeling dat het een bedrijfsverzamelgebouw betreft voor bedrijven met maximaal milieucategorie 2.
Voor een deel van het bedrijfsverzamelgebouw wordt de aanduiding 'aannemersbedrijf' opgenomen op de verbeelding. Hier is een aannemersbedrijf toegestaan van maximaal 1.000 m^2.
Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan en ook reeds aanwezig. De bestaande tweede woning, ingericht in een deel van de bedrijfsgebouwen, alsmede de bestaande ontsluiting van deze woning naar de openbare weg, worden door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsregeling in het herzieningsplan nader geregeld waarmee zowel de woning als de erfontsluitingsweg in een overgangsrechtelijke situatie kunnen worden toegestaan.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen in beginsel twee particuliere initiatieven van de familie Van de Wetering. De exploitatie van beide locaties valt onder de verantwoordelijkheid van de familie Van de Wetering. Tussen de gemeente Oss en de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Exploitatieplan
Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, is de gemeente niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied daar er geen sprake is van een bouwplan waarbij een exploitatieplan verplicht is conform artikel 6.2.1 Bro.

6.2 Zienswijzen

PM



Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlagen

Lutterstraat 2 / Vlierstraat 17 (004-023)

Gemeente Oss

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Lutterstraat 2 / Vlierstraat 17 (004-023)

Gemeente Oss

Inhoud	:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer	:	
Projectnummer	:	004023
Profitmanagernr.	:	P179677
Opdrachtgever	:	
Opsteller	:	mw. B. van den Hoek
Status	:	Ontwerp
Datum	:	12 februari 2018

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoud bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Toelichting landschappelijke inpassing Lutterstraat 2 Lithoijen en Vlierstraat 17 Oijen Pouderoyen
Bijlage 2	Memo akoestische onderbouwing, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
Bijlage 3	Brief provincie stortplaats
Bijlage 4	Watertoets Lutterstraat 2
Bijlage 5	Watertoets Vlierstraat 17

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen BV
St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579 fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

Bijlage 1

GEMEENTE OSS

Toelichting landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage

Lutterstraat 2 Lithoijen en Vlierstraat 17 Oijen



POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

INHOUD

1. INLEIDING 2

1.1. Aanleiding 2
1.2. Planlocaties 2

2. RUIMTELIJKE CONTEXT 3

2.1. Context planlocaties 3
Lutterstraat 3
Vlierstraat 5
2.2. Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015) 5
Oeverwal 5
Komgebied 6
2.3. Planvoornemen 6

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 8

3.1. Inpassing locatie Vlierstraat 8
3.2. Inpassing locatie Lutterstraat 9
Straatzijde Lutterstraat (westzijde) 9
Zuidzijde 10
Oostzijde (landschappelijke zijde) 10
3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat 11
3.4. Beplantingslijst 13
Vlierstraat 13
Lutterstraat 13

Bijlagen: tekeningen landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van onderhavig landschappelijk inpassingsplan is tweeledig. Aan de Lutterstraat te Lithoijen wordt een perceel met bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning herbestemd van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de Vlierstraat te Oijen wordt een agrarische bestemming en bouwvlak gesaneerd waarbij de bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning met een bijgebouw. Een vereiste bij bovenstaande planvoornemens is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding op beide locaties. Voor de locatie aan de Lutterstraat dient naast de reguliere inpassing een landschappelijke kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

In voorliggend document wordt het landschapsplan voor beide locaties toegelicht in woord en beeld. Allereerst wordt de ruimtelijke context en de karakteristieken van het landschap beschreven. Daarna volgt de toelichting van de landschappelijke inpassing van de planlocaties. Ten slotte wordt voor de locatie aan de Lutterstraat de benodigde kwaliteitsbijdrage berekend en beschreven.

1.2. Planlocaties

De planlocaties liggen aan de Lutterstraat aan de rand van Lithoijen en de Vlierstraat, nabij de kern van Oijen. Beide locaties liggen in het buitengebied van gemeente Oss. Het landschap wordt bepaald door het agrarisch gebruik en de karakteristieken van het rivierenlandschap van de Maas. Onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van beide locaties.



Ligging planlocaties (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocaties

Lutterstraat

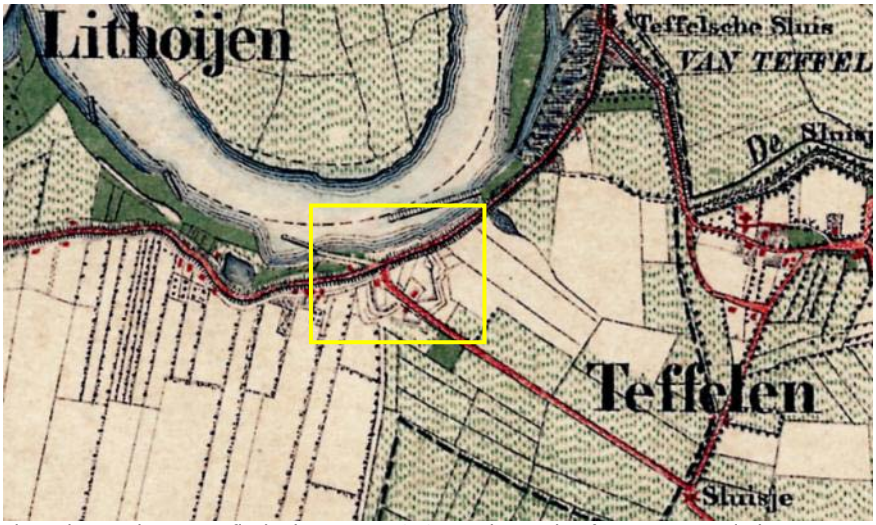
De Lutterstraat is een zijweg van de provinciale weg N625, de John F. Kennedybaan. De planlocatie ligt aan de kruising van deze wegen, en maakt deel uit van een klein bebouwingscluster met enkele (agrarische) bedrijven en woningen, en een kleine jachthaven aan de Oude Maas. Het omliggend gebied kent overwegend een agrarisch gebruik, in de vorm van akker- en weidepercelen. De wegen worden begeleid middels laanbeplanting en de (boeren-)erven zijn veelal rijk beplant met erfbeplanting.

De planlocatie bestaat uit opslagloodsen, erfverharding en een bedrijfswoning aan de kruising van de Lutterstraat en de provinciale weg. Aan de noordzijde van de loods zit inpandig een mantelzorgwoning. De locatie wordt omgeven door erfbeplanting zoals bomenrijen en –groepen, struweelhagen en een groenwal. Aan de Lutterstraat zit een brede verharde inrit.



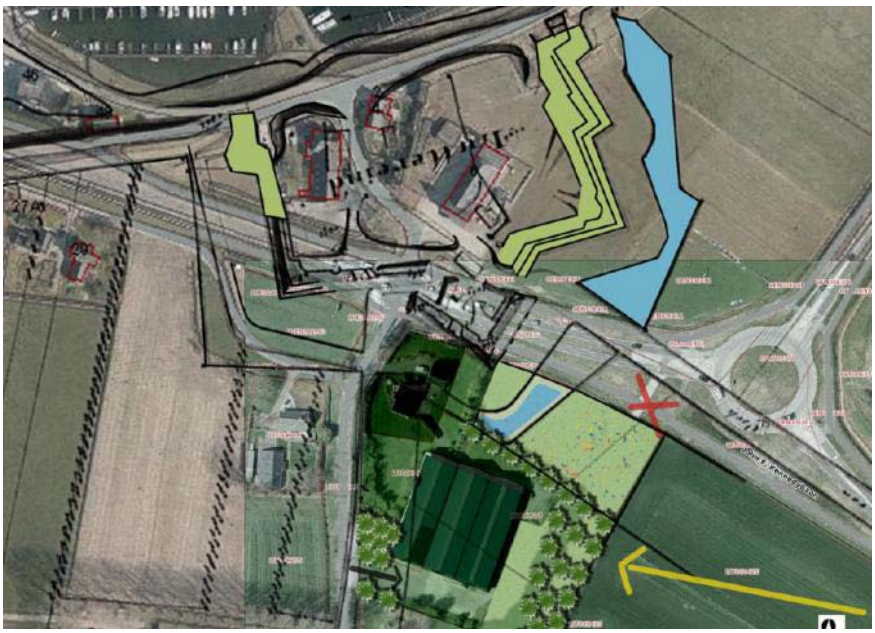
Locatie Lutterstraat

De planlocatie aan de Lutterstraat ligt ter plaatse van een bijzonder historisch element, namelijk het fort van Luttereind. Dit maakte deel uit van het verdedigingsstelling van Lithoijen, die uit drie verdedigingswerken bestond en op zijn beurt weer deel uit maakte van de Noord-Brabantse Waterlinie. Het fort van Luttereind is op gericht in 1833 en diende om de verhoogde weg tussen Oss en Lithoijen te beschermen en zonodig te kunnen afsluiten. Het bestond uit aarden wallen met een brede gracht eromheen.



Uitsnede van de topografische kaart van 1873 met daarop het fort van Luttereind aangegeven. (topotijdreis.nl)

De gemeente Oss heeft de ambitie om deze cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Hieraan wordt invulling gegeven door de Contouren en de entrees van het voormalig fort te markeren in het landschap. Onderhavig planvoornemen biedt mogelijkheden voor een eerste aanzet van het gedeeltelijk zichtbaar maken van het voormalige fort. De gemeente heeft middels een ontwerp kenbaar gemaakt dat een gedeelte van de gracht op het huidige perceel van de planlocatie heeft gelegen. De ambitie is om dit gedeelte terug te brengen door deze onderdeel te maken van onderhavig landschapsplan. In het navolgend hoofdstuk wordt hieraan invulling gegeven.


Uitsnede van de ambitiekaart met de contouren van het fort van Luttereind op de huidige situatie geprojecteerd. (Gemeente Oss)

Vlierstraat

De Vlierstraat loopt van de kern van Oijen tot aan de Maas en haar nevengeul, de Oude Maas. Het landschap wordt bepaald door de ligging van de Maas en het netwerk van dijken die het achterland tegen de Maas beschermen. Binnendijks is het gebruik voornamelijk agrarisch, met akkers en weiden en de tussenliggende agrarische erven. Beplanting bestaat voornamelijk uit bomenlanen langs de wegen en verspreid liggende bosperceeltjes en boomgaarden.

De planlocatie bestaat uit een vrijstaande woning en een bijgebouw aan de straatzijde. Op het achterterrein ligt een grasweide en een paarden rijbak. Beplanting bestaat uit (korte) groensingels op de perceelsgrenzen aan weerszijden van de woning en het bijgebouw.



Locatie Vlierstraat

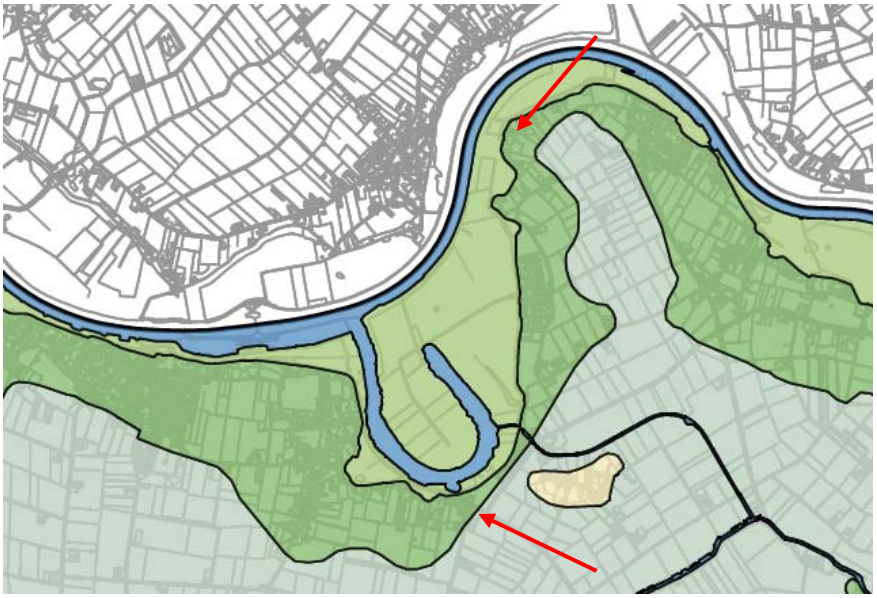
2.2. Nota Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015)

De locatie aan de Vlierstraat behoort door de ligging nabij de Maas tot het landschap van de oeverwal. De Lutterstraat ligt op de overgang van de landschappen van het komgebied en die van de oeverwal. Deze landschapstypen worden als volgt gekarakteriseerd.

Oeverwal

Oeverwallen zijn hoger gelegen ruggen in het landschap in binnendijks gebied op enige afstand van de Maas. Het wordt gekenmerkt door een halfopen tot besloten landschap met een regelmatige en blokvormige verkaveling. Het gebruik is overwegend agrarisch en tussen de percelen staan houtwallen, bomenlanen en boomgaarden. De dijk is hierbij een belangrijk landschappelijke element: het vormt een verbindend element tussen de kleine kernen langs de Maas.

Er wordt gestreefd naar een versterking van de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal. Dit betekent een verdichting rondom de kernen door de aanplant van kleinschalige landschapselementen zoals hagen, boomgaarden, singels en laanbeplanting. Zo ontstaat er een afwisseling tussen open en besloten en wordt het onregelmatige en kleinschalige kavelpatroon versterkt.



Uitsnede kaart landschapstypen (Nota Landschapsbeleid 2015 Gemeente Oss)

Komgebied

Het komgebied bestaat uit laaggelegen en grootschalige polders met voornamelijk een agrarisch gebruik. Het landschap wordt gekenmerkt door de smalle verkaveling, waterlopen en de openheid. In het komgebied streeft men naar een behoud en versterking van de rechtlijnige opbouw en de kenmerkende openheid. Dit kan door een minimum aan opgaande beplanting toe te passen om zo de lange zichtlijnen en brede zichtrelaties te behouden en te versterken.

2.3. Planvoornemen

Het planvoornemen is –vanwege de twee planlocaties- vanzelfsprekend ook tweeledig. Aan de Lutterstraat wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarisch naar niet-agrarisch. De huidige bedrijvigheid is namelijk niet agrarisch van aard waardoor een agrarische bestemming niet overeenkomt met het huidige gebruik. De bedrijfswoning blijft als zodanig behouden en bestemd, en ook de inpandige mantelzorgwoning wordt voorlopig niet gesaneerd. Een persoonsgebonden overgangsrecht wordt namelijk opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betekent dat in onderhavig plan ook een scenario is opgenomen voor het moment dat de woning en inrit gesaneerd worden.

Aan de Vlierstraat wordt de vergunning voor een varkenshouderij ingetrokken wat betekent dat ook hier de bestemming aangepast dient te worden en de woning als burgerwoning wordt bestemd. De agrarische bestemming en bouwvlak komen hierbij te vervallen. De rest van het perceel blijft behouden als paarden- of grasweide.

Voor beide locaties geldt dat deze op een goede manier moeten worden ingepast in het bestaande landschap. Hiervoor geldt dat de voorgenomen maatregelen dienen aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap zoals beschreven in het nota landschapsbeleid van de gemeente Oss. Tevens moet invulling worden gegeven aan de randvoorwaarden van de gemeente zoals beschreven in de brief van 27 februari 2017.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van beide locaties weergegeven en toegelicht. In de bijlage zijn eveneens de inpassingstekeningen in groter formaat opgenomen. Voor de locatie aan de Lutterstraat wordt naast de inpassing een landschappelijke kwaliteitbijdrage berekend en beschreven.

3.1. Inpassing locatie Vlierstraat

Aan de Vlierstraat zijn de voorgenomen maatregelen minder omvangrijk. Hier staat reeds een woning, waarvan het bijgebouw moet worden ingepast. Het bijgebouw staat naast de woning, en is daardoor zichtbaar vanaf de straat en vanaf de dijkweg aan de noordzijde, de Oijense Benedendijk. Inpassing van het bijgebouw wordt bereikt door de aanplant van een geschoren haag van circa 1,5 meter hoog aan drie zijden van het gebouw. De haag wordt vrij dicht op de gevel voorzien, zodat doorzichten langs de haag behouden blijven. Enkel aan de zijde van de woning en het erf, de noordoostzijde, blijft vanwege de toegang vrij van beplanting. Aan zowel de voor- als de achterzijde worden twee bomen aangeplant, die bij voldoende kroonvorming het zicht op het bijgebouw verzachten.



Inpassingstekening Vlierstraat

De bestaande groensingels aan weerszijden van de woning met bijgebouw blijven behouden en worden indien mogelijk aangevuld met extra struweel en bomen. De noordzijde van het perceel blijft vrij van opgaande beplanting om de doorzichten naar en vanaf de dijk en de Vlierstraat te behouden.

3.2. Inpassing locatie Lutterstraat

Aan de Lutterstraat dienen de bedrijfsloodsen te worden voorzien van een robuuste inpassing, zodat het zicht op de loodsen wordt verzacht of zelfs geheel wordt weggenomen. De grootschalige loodsen met de grijs-groene gevelbekleding contrasteren namelijk met het kleinschalige landschap van de oeverwal en zijn daardoor niet passend in het bestaande landschap. Om deze reden worden de navolgende maatregelen genomen. Vanzelfsprekend dient er uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplantingsoorten. Deze zijn opgenomen in de plantlijst.



Inpassingtekening Lutterstraat (Fase I)

Straatzijde Lutterstraat (westzijde)

Aan de westzijde staat reeds beplanting op het perceel. Tussen de loods en de straat staan bomengroepen en een struweelhaag. Ten zuiden daarvan ligt de inrit van het bedrijfserf. De inrit zal aan de straatzijde worden versmald tot een maximale breedte van 12 meter. Ten noorden van de inrit wordt een klein gedeelte van de verharding doorgetrokken om de aanwezige toegang tot de loods bereikbaar te houden. Langs de perceelsrand aan de straat wordt de bestaande haag gesnoeid tot een hoogte van circa 1,5 meter hoog. De haag voorziet deze zijde van het bedrijfsperceel van een nette groene plint en een in het landschap passende erfscheiding. Ten zuiden wordt een nieuwe haag aangeplant en doorgetrokken tot circa 10 meter op de zuidelijke perceelsgrens.

De boomgroepen hebben reeds een aanzienlijke maat en dragen hierdoor bij aan de inpassing van de westgevel van de loods. Op de plek waar de inrit wordt versmald wordt een bomengroep aangeplant, aansluitend op de bestaande bomen. De bomen worden voorzien van

een ondergroei van diverse soorten (inheemse) struweelbeplanting. Het samenspel van de haag, de bomen en het struweel zorgt voor een voldoende dichte groensingel aan deze zijde van het perceel.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde ligt de erfverharding tot aan de erfgrens. Op het aangrenzende (buur-)perceel staat een groensingel van diverse soorten struweel en bomen. Deze singel zal op de planlocatie worden versterkt door het uitnemen van verharding en de aanplant van een bomenrij met ondergroei. De singel krijgt een breedte van circa 7 meter en zal in samenspraak met de buren moeten worden ingevuld met inheemse soorten.

Oostzijde (landschappelijke zijde)

Aan de oostzijde grenst het perceel aan het open agrarisch landschap. Komend uit het oosten over de provinciale weg zijn de loodsen van grote afstand te zien. Een robuuste inpassing aan deze zijde is derhalve noodzakelijk. Om deze reden wordt een groensingel aangeplant bestaande uit twee bomenrijen met ondergroei van diverse soorten struweel. Een robuuste groensingel met een dichte takkenstructuur zorgt ook in de winter voor voldoende afscherming.

Aan de noordzijde is de inpassing tweeledig. Zolang de mantelzorgwoning in het bedrijfspand zit, wordt de inrit gehandhaafd en krijgt de voorziene bomenrij aan deze zijde geen onderbegroeiing ten behoeve van het uitzicht vanuit de mantelzorgwoning. Zodra de mantelzorgwoning wordt gesaneerd wordt de inrit verwijderd. De bomenrij wordt vervolgens aangevuld met ondergroei zodat ook de hier de groensingel voldoende dicht wordt. De grondwal met diverse boom(vormers) aan de oostzijde van het woonperceel blijft behouden.



Inpassingtekening Luttersraat (Fase II)

3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat

Het planvoornemen aan de Lutterstraat behoort tot een ontwikkeling in het buitengebied van de derde categorie. Dit betekent onder andere dat een berekening van de ruimtelijke kwaliteitswinst noodzakelijk is, en dat een bijdrage van 20 procent van deze winst ten goede moet komen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Navolgende berekening toont de kwaliteitswinst en vervolgens worden de beoogde maatregelen voor de landschapsverbetering beschreven.

	Bestemming	Oppervlakte (m²)	Waarde (per m²)	Totaal
Huidige waarde	Agrarisch met bouwblok	10887	€ 25,00	€ 272.175,00
Totaal				**€ 272.175,00**
Nieuwe waarde	Agrarisch zonder bouwblok	5887	€ 5,00	€ 29.435,00
	Bedrijf met bouwblok	5000	€ 50,00	€ 250.000,00
Totaal				**€ 279.435,00**
Toename waarde				**€ 7.260,00**
Kwaliteitsbijdrage (20%)				**€ 1.452,00**

De ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie Lutterstraat betreft € 7.260,-. De bijdrage dient 20 procent van deze winst te bedragen en komt dus neer op €1.452,-.

De kwaliteitsbijdrage wordt geleverd door het terugbrengen van een gracht en de aanleg van een kruiden- en bloemrijk grasland.
De gracht maakte deel uit van het hiervoor beschreven Fort Luttereind, welke nu weer in etappes zichtbaar wordt gemaakt. De gracht wordt ter plaatse van de planlocatie teruggebracht door de aanleg van strak vormgegeven grondwallen die de contouren van de gracht volgen. Eventueel kan met een informatiebord duidelijk worden gemaakt dat dit

een reconstructie is van het fort, zodat er draagvlak wordt gecreëerd om ook de andere delen terug te brengen in het landschap.

Omdat de planlocatie mogelijk op een oude vuilstortplaats ligt, is afgraven van de grond onwenselijk. Daarom is er gekozen voor een realisatie op maaiveld, waarbij strak gevormde grondlichamen de contour van de gracht weergeven.

Het overige gedeelte van de grasweide langs de provinciale weg wordt ingezaaid met diverse kruidenmengels, zodat er een kruiden- en bloemrijk grasland ontstaat dat de plaatselijke ecologie ten goede komt. Tevens geeft het een fraai aanzicht voor de passanten op de weg.

De totale kwaliteitsbijdrage wordt als volgt berekend. Hiervoor zijn de normen van Stika (Stimuleringsfonds Groen Blauw Stimuleringskader Brabant) gehanteerd. De aanleg voor de aanvoer van grond is een afgewogen aanname.

Onderdeel	Omvang	Eenheid	Bijdrage per eenheid	Totaal
Kruidenrijk grasland	2984	m²	€ 0,16	€ 484,90
Aanvoer grond voor grondlichamen	222	m³	€ 30,00	€ 6.660,00
Totaal				**€ 7.144,90**

De totale investering in het landschap overtreft ruimschoots de benodigde bijdrage.

3.4. Beplantingslijst

Vlierstraat

Geschoren haag: Beuk
Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;
Totale lengte betreft ca. 45 meter;
Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.5 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.5 meter hoog en gewenste breedte.

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);
Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal 4stuks;

Onderhoud vindt plaats door:

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode.
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Lutterstraat

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);
Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal ca. 45-50 stuks (7-8m h.o.h., oostzijde twee rijen);

Ondergroei: Veldesdoorn, haagbeuk, lijsterbes, sleedoorn, egelantier, gelderse roos, hazelaar.
Totale lengte enkele rij (8 meter breed): ca. 160 meter;
Totale lengte dubbele rij (oostzijde, 16 meter breed): ca. 75 meter;
Aanplant 1st. per 1.25m², plantmaat bij aanplant 100-120cm.

Geschoten haag: Beuk
Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;
Totale lengte betreft ca. 70 meter.

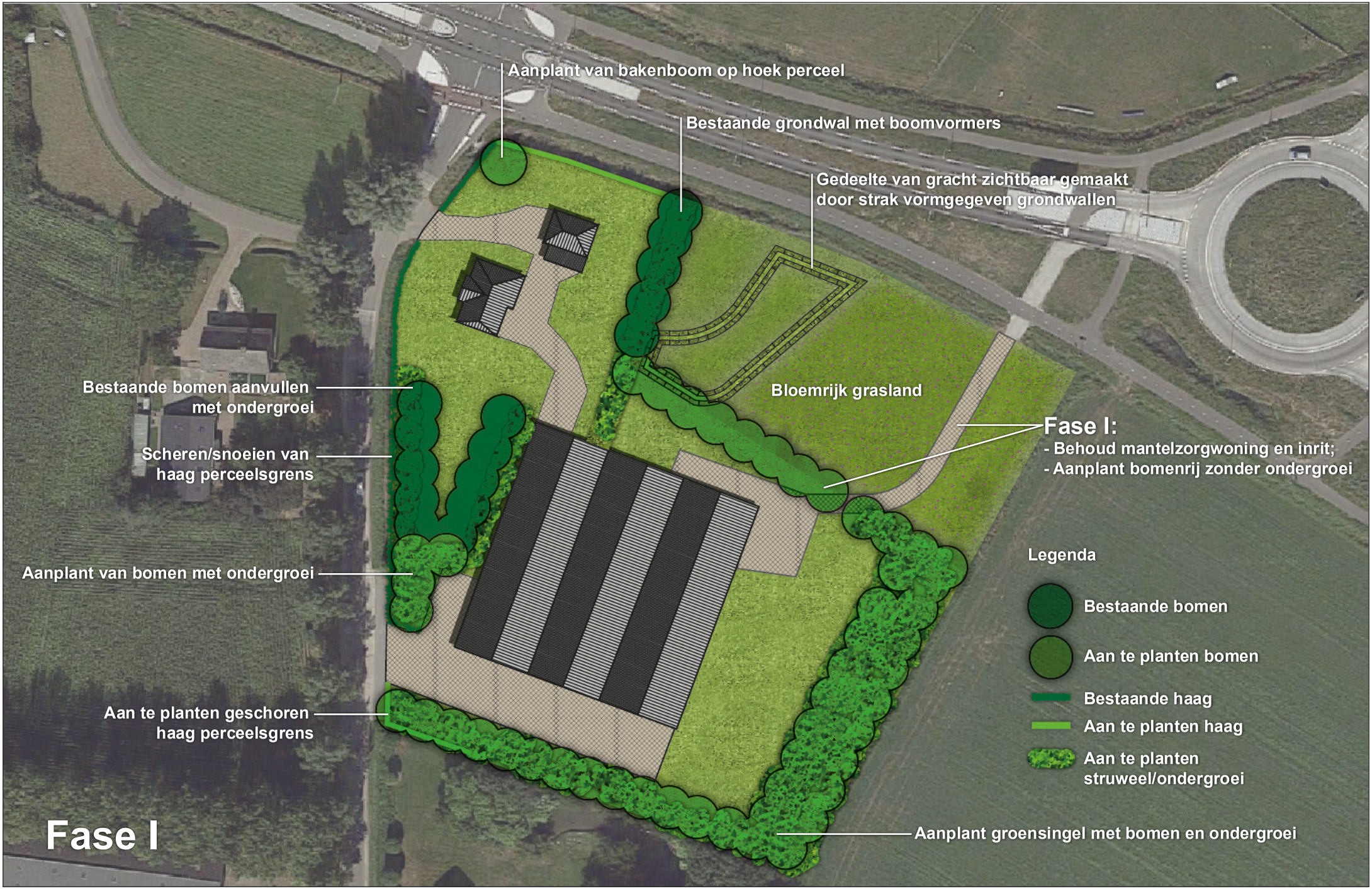
Mengsel Bloemrijk en kruidenrijk grasland



0 10 20 30 40 50m

004-023 2017-03-22 Landschapsplan Vlierstraat 17 Lithoijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land



0 10 20 30 40 50m

004-023 2017-11-21 Landschapsplan Lutterstraat 2 Lithoijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land



0 10 20 30 40 50m

004-023 2017-11-21 Landschapsplan Lutterstraat 2 Lithoijen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

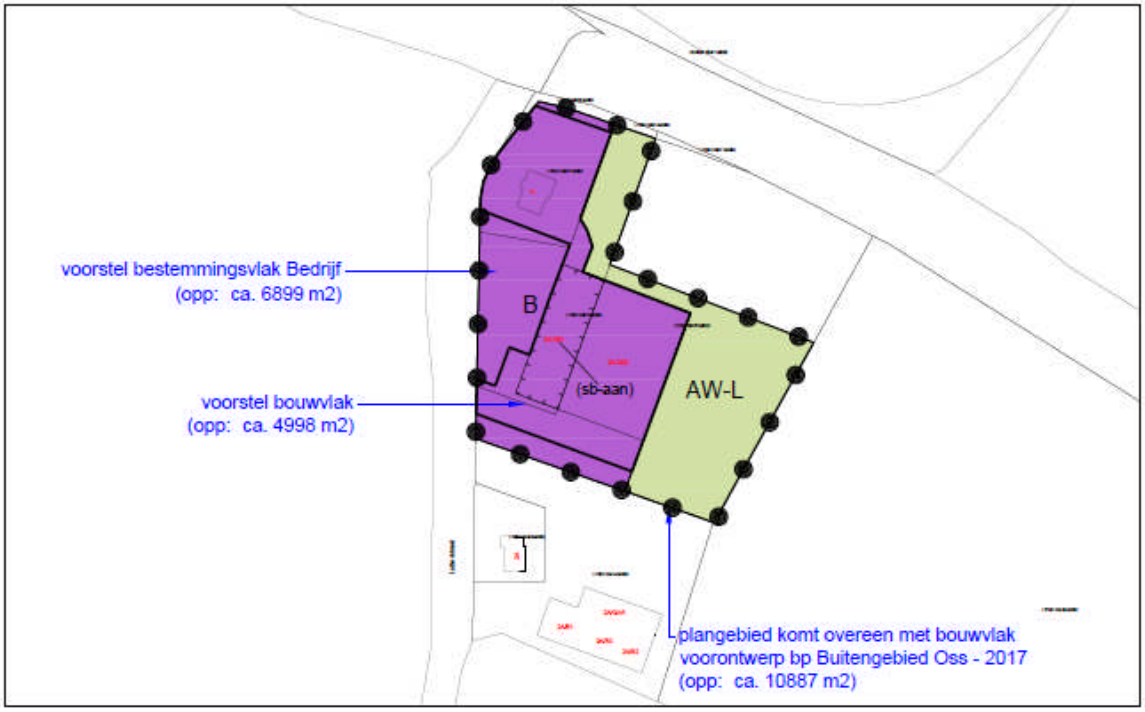
Bijlage 2

Memo

Datum	9 november 2017
Documentnummer	M179677.001.001/JSM
Relatie	Actief Bewind, de heer A. van de Wetering
Onderwerp	akoestische onderbouwing

Inleiding: in opdracht van Pouderoyen Compagnons is een akoestische onderbouwing opgesteld naar aanleiding van een bestemmingsplanprocedure aan de Lutterstraat 2 te Lithoijen, gemeente Oss.

Ter plaatse bestaat het plan om een loods om te vormen tot een bedrijfsverzamelgebouw. Tevens is het bestaande aannemersbedrijf opgenomen c.q. vastgelegd in de verbeelding behorende bij het nieuwe bestemmingsplan. In navolgende figuur 1 is deze verbeelding opgenomen.



Figuur 1: Verbeelding

Richtafstanden: voor bouwbedrijven met een bruto bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 m^2 geldt volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor milieu-categorie 2 een richtafstand van 30 meter voor rustige woonwijk en 10 meter voor gemengd gebied. Ook de overige nog nader in te vullen bedrijven zullen maximaal milieu-categorie 2 bedrijven (mogen) zijn. Voor deze bedrijven geldt eveneens een richtafstand van 30 en 10 meter voor rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. De onderhavige situatie betreft een gemengd gebied, gezien de aanwezigheid van agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving, en de ligging aan een drukke weg. Gezien de afstand tussen inrichtingsgrens en woningen van derden groter is dan 10 meter, wordt voldaan aan

de richtafstand.

De systematiek in de VNG-publicatie is zodanig van opzet dat geen sprake is van cumulatie van de richtafstanden behorende bij bedrijven. Daar deze systematiek ook gebruikt wordt bij het indelen van bedrijventerreinen in de omgeving van gevoelige objecten is dit ook niet logisch. Zo worden hogere milieu-categorie bedrijven het verst van de gevoelige objecten gepositioneerd en omringd door een lagere categorie bedrijven. Op deze wijze is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is het niet logisch dat een cluster van milieu-categorie 2 bedrijven tezamen een categorie 3 (of hoger) bedrijf vormt.

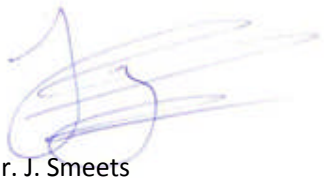
Voor het aspect geluid zijn de milieu-categorieën en de bijbehorende afstanden bepaald op basis van een totaal geluidvermogen in dB/m^2. Het verschil tussen gemengd gebied en rustige woonwijk is ontstaan uit de globale geluideis dat in gemengd gebied een geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevel aanvaardbaar wordt geacht en voor rustige woonwijk 45 dB(A). Grofweg kan een verschil van 5 dB gelijk worden gesteld aan een halvering van de afstand.

Nu, bij elke milieu-categorie bedrijf, is een bepaalde invulling van activiteiten te verwachten en daarmee samenhangend een bepaald geluidvermogen per m^2 en dus ook een bepaalde geluidbelasting op de gevel. Bij een bedrijf met een lage milieu-categorie zijn bijvoorbeeld de aantallen machines, personeel en bezoekende klanten beperkt. Doordat er bij een klein bedrijf minder personeel werkzaam is, zijn er ook nauwelijks tot geen gelijktijdig in bedrijf zijnde machines wat voor een cumulatieve geluidsproductie zorgt. Het aantal bedrijven of de bedrijfsoppervlakte van deze bedrijven verandert hier niets aan. Voorbeeld: twee klein(schalig)e bouwbedrijven naast elkaar functioneren niet als één groot bouwbedrijf doordat ze toevallig naast elkaar gesitueerd zijn.

Conclusie: om deze reden kan gesteld worden dat er geen sprake is van cumulatie van bedrijfs-categorieën, noch van richtafstanden.

Verkeersaantrekkende werking: zowel in de huidige situatie als de toekomstige is er sprake van personeels- en bezoekersextensieve bedrijven. Het aantal verkeersbewegingen is dus in beide gevallen beperkt. In de huidige situatie (akkerbouw) is sprake van relatief veel zwaar verkeer (trekkers en vrachtwagens) en in de toekomstige situatie overwegend van licht verkeer (personenauto's/bestelwagens).

Conclusie: de toekomstige situatie is akoestisch gunstiger dan de huidige situatie.



ir. J. Smeets
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Bijlage 3

22-09-2017
Aan de heer van de Wetering

Naar aanleiding van uw telefonisch contact en toegezonden info medio juli, hebben wij zoals aangegeven contact gezocht met de gemeente Oss. Op 6 september hebben wij gesproken met de heer R. van den Broek jurist van de afdeling Ruimtelijke ordening. Wij hebben van hem een goed overzicht gekregen van de situatie en de initiatieven die momenteel met betrokkenen partijen worden uitgewerkt. In dit overleg hebben wij gezamenlijk geconcludeerd dat er overeenkomstig de regelgeving twee procedurele sporen zijn te onderscheiden die afzonderlijk van elkaar beoordeeld dienen te worden. De gemeente Oss is verantwoordelijk voor de invulling van het ruimtelijke spoor. Hierin zullen de gewenste bestemmingen via een aanpassing van het huidige bestemmingsplan vorm moeten krijgen. Mocht er op enig moment een nieuwe ruimtelijke bestemming aan uw perceel worden toegekend, dan zal een milieutoets van de bodem onderdeel gaan uitmaken van deze wijzigingsprocedure. Op deze wijze zal worden geborgd, dat het toekomstig gebruik aansluit bij de kwaliteit van de ondergrond.
De gemeente Oss blijft in het ruimtelijke traject voor de familie Van de Wetering het aanspreekpunt.

Aal gevolg van de aanwezigheid van de voormalige stort op uw persceel is er ook een milieuspoor aanwezig. Vanwege onze rol in het hergebruik van stortplaatsen zullen wij als provincie reageren op uw vraag die hiermee verband houdt.
U heeft ons een afschrift van een brief gestuurd d.d. 1 november 1994 van de gemeente gericht aan u. In deze wordt aangegeven dat: " *de aangetroffen bodemverontreiniging aan de Lutterstraat 2 te Lithoijen is opgenomen in het bodemsaneringsprogramma van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De sanering van de locatie zal, zoals het er nu naar uitziet, binnen een tijdsbestek van twintig jaar plaatshebben."*
In bovenstaande passage wordt het begrip "saneren" gebruikt, onze ervaring leert dat dit begrip bij veel mensen tot verwarring kan leiden. Om deze reden geven wij in onderstaande toelichting weer wat dit voor uw huidige situatie betekent.

De stortplaats op uw terrein is in het verleden opgenomen geweest in het bodemsaneringsprogramma van de provincie Noord-Brabant. Eventuele bodemsanering daarvan vindt plaats in het kader van de Wet bodembescherming. De wet bodembescherming geeft in artikel 37 aan dat de bodem met spoed gesaneerd moet worden wanneer er risico's zijn voor mens, plant en dier of voor onbeheersbare verspreiding.
Om de risico's van deze stortplaats en van de deklaag te bepalen is de stortplaats daarom in 2007 en 2011 onderzocht. Uit deze onderzoeken kwam dat er geen risico's zijn voor plant, dier of voor onbeheersbare verspreiding zijn. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de GGD in 2012 ook beoordeeld of er bij het huidige gebruik gezondheidsrisico's zijn. De GGD concludeert op basis van de onderzoeksresultaten dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid voor de aangetroffen verontreinigingen met koper en PAK. Ook het gehalte aan DDT/DDD/DDE dat elders op de stort is aangetroffen in het onderzoek in 2007 leidt niet tot gezondheidsrisico's omdat er geen sprake is van gewasconsumptie uit eigen tuin. Bij het huidige gebruik heeft uw perceel daarom alle functionele eigenschappen die het daarvoor nodig heeft.
U bent geïnformeerd over deze onderzoeksresultaten en de conclusie van de G.G.D. door middel van onze brief van 21 december 2012 met kenmerk 3326056. Bij deze brief was een informatiefolder gevoegd met een samenvatting van de resultaten en is u de mogelijkheid

gegeven om het betreffende onderzoeksrapport digitaal te ontvangen of telefonisch op te vragen.

Omdat er geen risico’s zijn voor mens, plant dier of onbeheersbare verspreiding hoeft deze stortlocatie in het kader van de Wet bodembescherming niet met spoed gesaneerd te worden en zal de provincie Noord-Brabant in het kader van de Wet bodembescherming de stortplaats op uw perceel niet verwijderen. De onderzoeksinspanningen voor de provincie zijn hiermee afgerond.

Wij hopen dat u hiermee volledig bent geïnformeerd en duidelijkheid is gegeven over de huidige stand van zaken rondom de locatie Lutterstraat 2 te Lithoijen.

Bijlage 4

datum 10-11-2017
dossiercode 20171110-38-16389

Persoonlijke gegevens aanvrager
Projectnaam : 004-023 Lutterstraat 2 Lithoijen (zelfde melding, want waren geen bijlagen aangemaakt)
Naam aanvrager : Bernadette van den Hoek
Organisatie : Pouderoyen Compagnons

Straat/Postbus : Stevenskerkhof
Nummer : 2
Postcode : 6511 VZ
Plaats : Nijmegen
Telefoon : 0243224579
E-mail : bernadette.vd.hoek@pouderoyen.nl

Gemeente waarin de locatie ligt
Naam gemeente : Oss
Contactpersoon : Ruben van den Broek
Telefoon : 140412
E-mail : R.van.den.Broek@oss.nl

Waterparagraaf geen belang
Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid. We hebben dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

Tot slot
Let op bij de verwerking van afvalwater. Omdat de gemeente hierbij meestal het bevoegd gezag is, dient u hiermee contact op te nemen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld.
Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u contact op te nemen met het waterwetloket.
E-mail: info@aaenmaas.nl
Tel.: (073) 615 83 33

Team Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Vragen?
Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Laat het ons per mail weten info@aaenmaas.nl Voordringende vragen kunt u ons bereiken op telefoonnummer (073) 615 68 51.

Ligging plangebied



Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2017

datum 10-11-2017
dossiercode 20171110-38-16389

Uit de door u ingevoerde gegevens is de volgende informatie verkregen uit de digitale watertoets:

Kaart materiaal:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied **Oss**

Vragen:
Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater? **ja**

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater? **nee**

De WaterToets 2017

Bijlage 5

datum 10-11-2017
dossiercode 20171110-38-16388

Persoonlijke gegevens aanvrager
Projectnaam : 004-023 Vlierstraat 17
Naam aanvrager : Bernadette van den Hoek
Organisatie : Pouderoyen Compagnons

Straat/Postbus : Stevenskerkhof
Nummer : 2
Postcode : 6511 VZ
Plaats : Nijmegen
Telefoon : 0243224579
E-mail : bernadette.vd.hoek@pouderoyen.nl

Gemeente waarin de locatie ligt
Naam gemeente : Oss
Contactpersoon : Ruben van den Broek
Telefoon : 140412
E-mail : R.van.den.Broek@oss.nl

Waterparagraaf geen belang
Met het ruimtelijk plan is geen belang van het waterschap gemoeid. We hebben dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

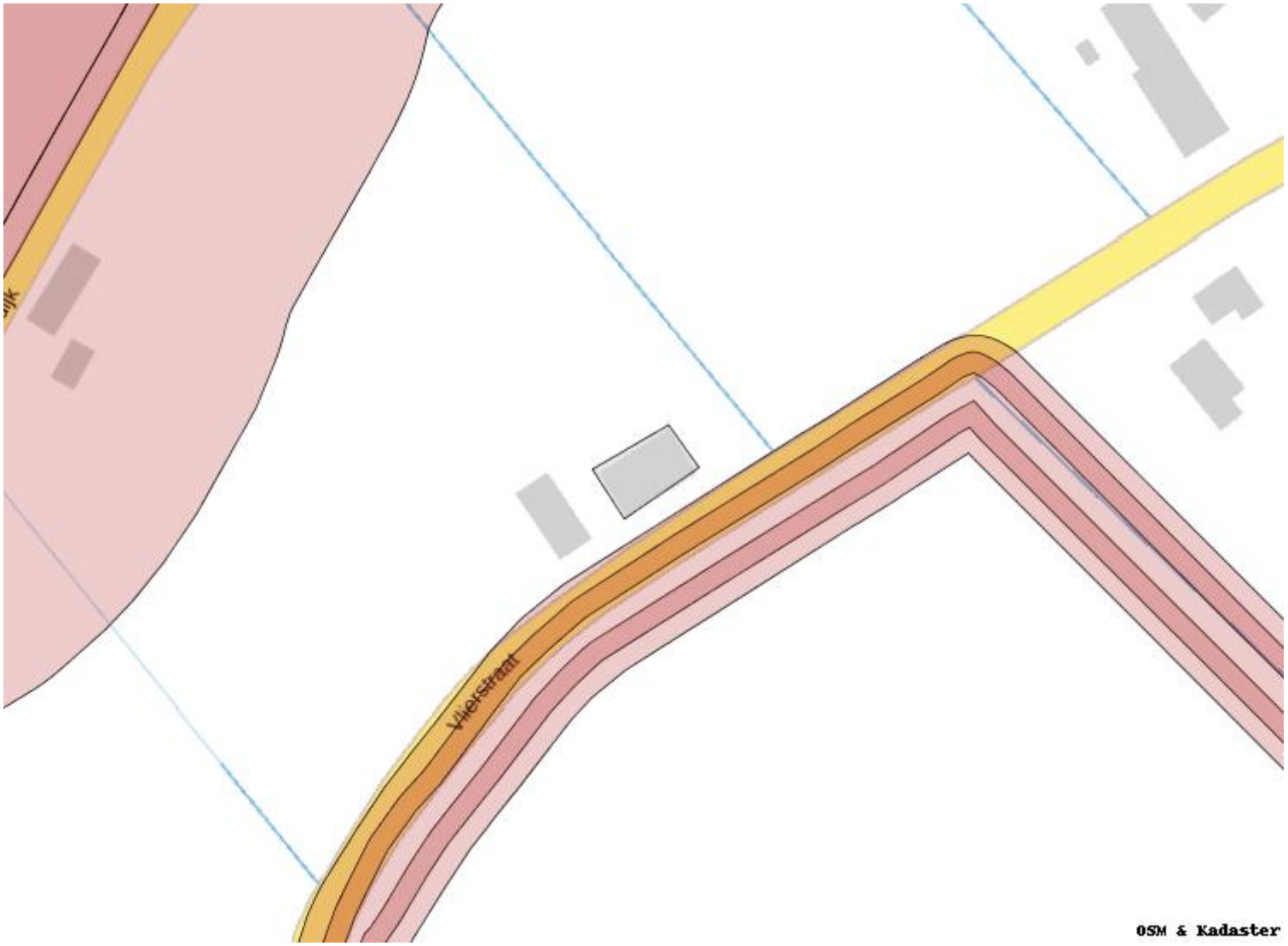
Tot slot
Let op bij de verwerking van afvalwater. Omdat de gemeente hierbij meestal het bevoegd gezag is, dient u hiermee contact op te nemen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld.
Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u contact op te nemen met het waterwetloket.
E-mail: info@aaenmaas.nl
Tel.: (073) 615 83 33

Team Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Vragen?
Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Laat het ons per mail weten info@aaenmaas.nl Voordringende vragen kunt u ons bereiken op telefoonnummer (073) 615 68 51.

Ligging plangebied



Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2017

datum 10-11-2017
dossiercode 20171110-38-16388

Uit de door u ingevoerde gegevens is de volgende informatie verkregen uit de digitale watertoets:

Kaart materiaal:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied **Oss**

Vragen:
Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater? **ja**

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater? **nee**

De WaterToets 2017

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land