

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 28 - Ruimtelijke onderbouwing
Kesselseweg 12, Maren-Kessel



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 28 - Ruimtelijke onderbouwing Kesselseweg 12, Maren-Kessel

Ruimtelijke onderbouwing
Kesselseweg 12 te Maren-Kessel

Projectlocatie

Kesselseweg 12, Maren-Kessel

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer:

FG57.R001

Datum en versie rapportage:

9 april 2013, versie 03, definitief

Opdrachtgever

Maatschap van den Berselaar
Kesselseweg 12
5398 HC Maren-Kessel

Opdrachtnemer

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Ligging plangebied en plangrens.....	1
2. Omschrijving plan.....	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Gewenste situatie.....	3
3. Beleid	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Ruimtelijke aspecten	10
4.1 Natuur	10
4.2 Flora en Fauna.....	12
4.3 Landschappelijke inpassing	13
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.5 Parkeren en ontsluiting.....	17
5. Milieuaspecten.....	18
5.1 Bodem en water	18
5.2 Geurhinder	19
5.3 Geluid/wegverkeerslawaaï	19
5.4 Externe veiligheid	20
5.5 Luchtkwaliteit.....	21
6. Waterparagraaf.....	23
6.1 Waterbeleid.....	23
6.2 Grondwater	23
6.3 Afvoer hemelwater.....	25
7. Uitvoerbaarheid.....	27
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.3 Grondexploitatie	27

Bijlage 1 Situatieschets Kesselseweg 12

Bijlage 2 Erfbeplantingsplan

Bijlage 3 HNO-tool

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Maatschap van den Berselaar heeft een melkveebedrijf aan de Kesselseweg 12 te Maren-Kessel. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande bedrijf uit te breiden. Hiertoe wordt een nieuwe stal opgericht en een aantal sleufsilo's, vloerplaten en een mestbassin. Het vigerende bouwblok in het bestemmingsplan biedt voor de uitbreiding geen mogelijkheden, de nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken liggen namelijk gedeeltelijk buiten het bouwblok. Door het bouwblok te vergroten kan de uitbreiding mogelijk worden gemaakt.

Momenteel is de gemeente Oss bezig met de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Lith. De vergroting van het agrarisch bouwblok wordt in de procedure van de herziening van het bestemmingsplan meegenomen. Voor de vergroting van het bouwblok dient initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft aan of de gewenste vergroting van het bouwblok planologisch en milieuhygiënisch haalbaar is.

Onderhavig rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovengenoemde procedure. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan. Tevens zullen andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken worden.

1.2 Aanleiding en doel

Het voornemen van Maatschap van den Berselaar is om op de locatie aan de Kesselseweg 12 te Maren-Kessel het bedrijf uit te breiden met een nieuwe stal ten behoeve van de huisvesting van jongvee. Deze stal wordt deels ingericht als loods ten behoeve van de stalling van werktuigen. Tevens wordt voorzien in een aantal sleufsilo's, vloerplaten en een mestbassin. Na uitbreiding van het bedrijf worden in totaal 200 stuks melkvee en 140 stuks jongvee gehuisvest.

Na uitbreiding van het bedrijf gaat de totale stalruimte inclusief loods, opslagvoorzieningen voor mest en voer en woonhuis circa 7.500 m² bedragen op een agrarisch bouwvlak van 2,0 hectare.

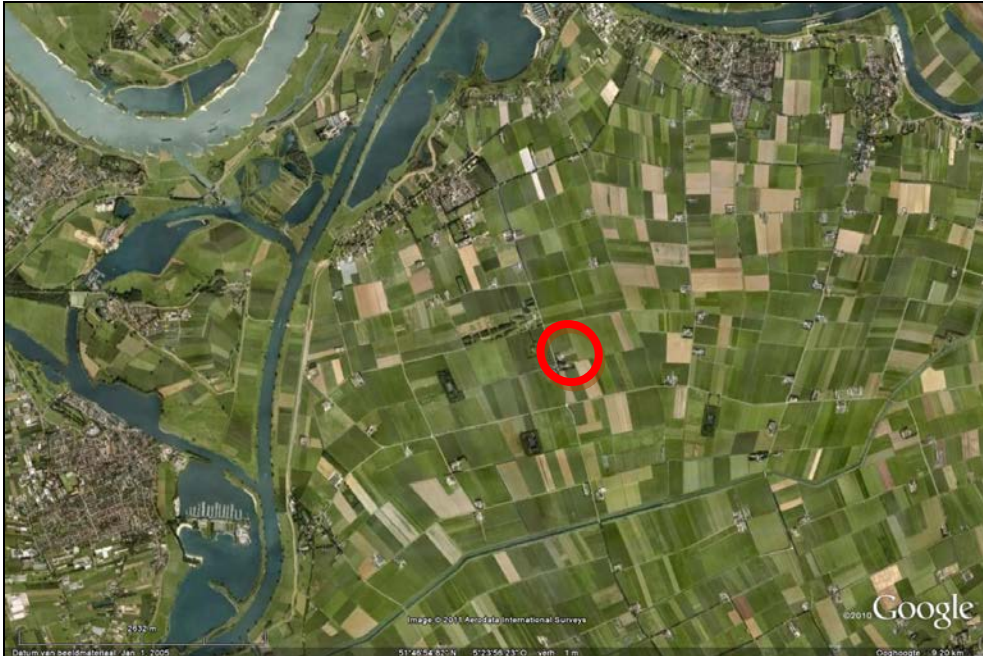
De doelstelling van het bedrijf is te komen tot een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsopzet waarbij de continuïteit blijft gewaarborgd. Dit kan alleen als er sprake is van een levensvatbare omvang van het bedrijf met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

De locatie ligt op het perceel, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie G, nummer 400 aan de Kesselseweg 12 te Maren-Kessel. De Kesselseweg ligt in het buitengebied van de gemeente Oss, ten zuiden van de kern Maren-Kessel. In de directe omgeving van de Kesselseweg bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven.

Een situatieschets met daarop weergegeven de bestaande en toekomstige bebouwing aan de Kesselseweg 12 is toegevoegd als bijlage. De situatieschets geeft tevens de ligging van het bestaande en het gewenste bouwblok weer.

De volgende figuren geven de ligging weer van het plangebied aan de Kesselseweg 12.



Figuur 1: ligging plangebied wijdere omgeving



Figuur 2: luchtfoto plangebied

2. Omschrijving plan

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de locatie aan de Kesselseweg 12 een melkveebedrijf gevestigd. Op 23 november 2010 is een melding Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd ten behoeve van de huisvesting van 200 stuks melkvee en 140 stuks jongvee. Binnen de inrichting is een bedrijfswoning aanwezig, een melkveestal en een aantal sleufsilos.

In totaal is er op de locatie circa 3.815 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Deze oppervlakte bestaat uit:

- rundveestal: circa 2.725 m²;
- sleufsilos: circa 960 m²;
- woonhuis: circa 130 m².

Het huidige bouwblok heeft een omvang van circa 1,1 hectare.

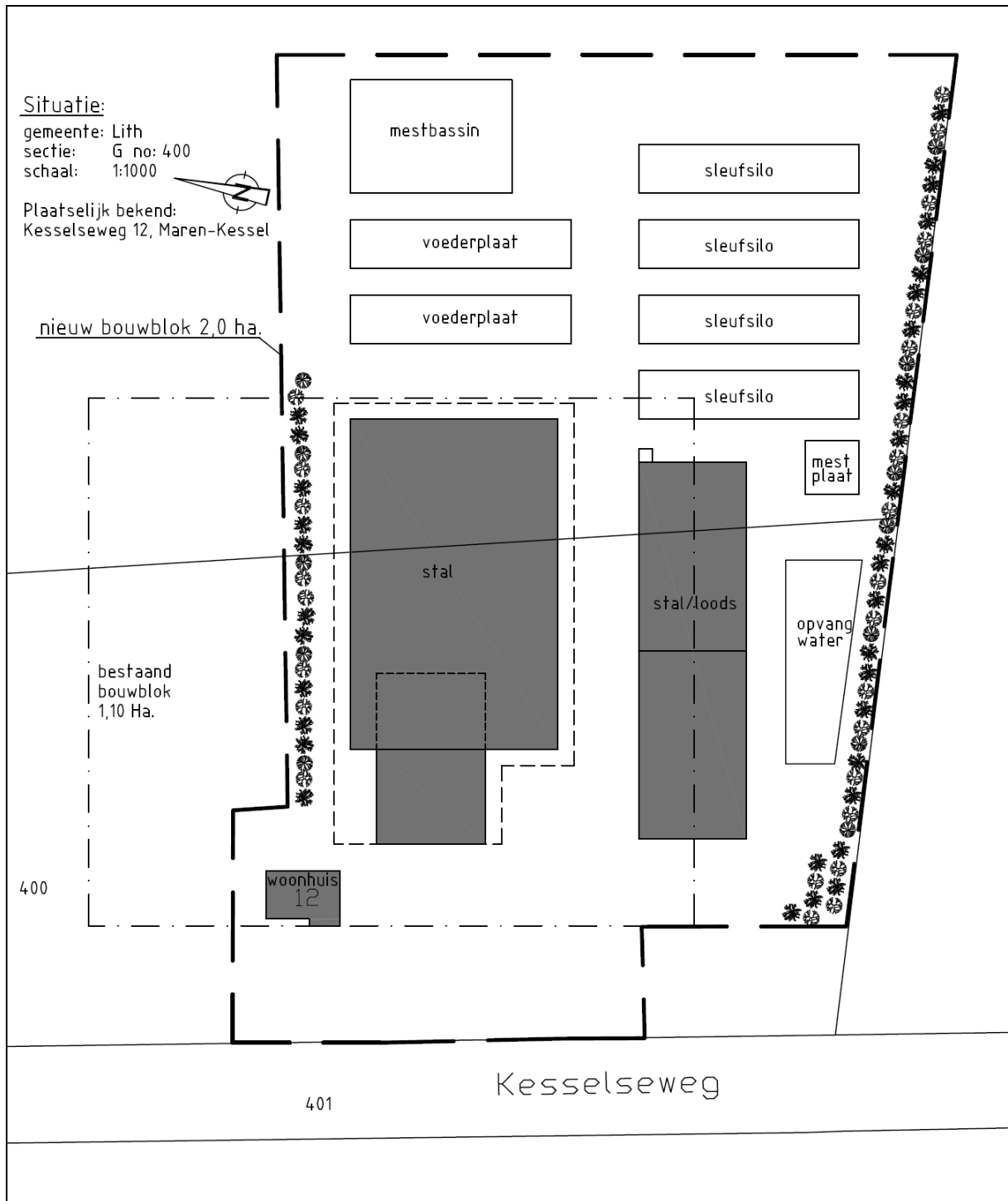
Deze rapportage beschrijft het plangebied dat gelegen is aan de Kesselseweg 12 te Maren-Kessel. In de omgeving is de agrarische functie dominant, de bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter met voornamelijk agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen.

2.2 Gewenste situatie

Een nieuwe stal wordt opgericht ten behoeve van de huisvesting van jongvee en een loods ten behoeve van de stalling van werktuigen.

De bestaande sleufsilos worden afgebroken en nieuw opgericht binnen het plangebied. Tevens worden twee vloerplaten gerealiseerd en een mestbassin en mestplaat ten behoeve van de opslag van (vaste) mest.

Het bouwblok dient ten behoeve van de oprichting van de nieuwe stal en bijbehorende voorzieningen zoals vloerplaten vergroot te worden. De volgende figuur geeft een situering weer van de bestaande en nieuw op te richten bebouwing en van het bestaande en gewenste bouwblok.



Figuur 3: situering bestaand en gewenst bouwblok

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling¹.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Het plangebied bevindt zich in een agrarisch gebied zoals te zien in figuur 4. In de Verordening Ruimte staan enkele regels beschreven waar men zich aan moet houden bij het uitbreiden van een bedrijf gelegen in agrarisch gebied.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf kan uitbreiden mits blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Het plan wordt voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om de bedrijfseconomische noodzaak van uitbreiding van het bedrijf te beoordelen.

Tevens dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.

Zoals reeds beschreven is een uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk voor de agrarisch bedrijfsvoering. De stallen, sleufsilo's, voederplaten, mestbassin en mestplaat worden geconcentreerd binnen het bouwblok.

¹ www.vrom.nl

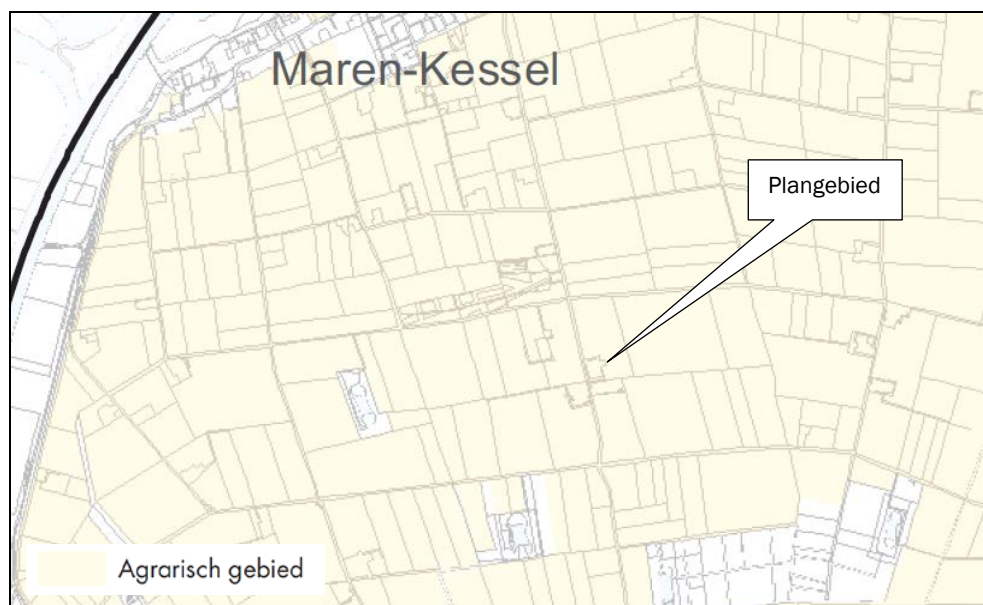
Onderbouwing grondgebonden melkveebedrijf

Het bedrijf aan de Kesselseweg 12 heeft 84,98 hectare in de omgeving in gebruik waarvan 24,2 hectare wordt gebruikt als maïsland. De maïs wordt gebruikt als ruwvoeder voor het rundvee. De overige gronden zijn in gebruik als grasland ten behoeve van het beweiden van het melkvee en ten behoeve van de ruwvoederproductie.

Daarnaast heeft initiatiefnemer 16,85 hectare in gebruik van Brabants Landschap in Sint-Michielsgestel. Deze percelen worden gebruikt voor de beweiding van het jongvee.

Er wordt een norm gehanteerd van 3 grootvee-eenheden per hectare waarbij nog voldoende eigen ruwvoer te winnen is. In de gewenste situatie worden binnen de inrichting 200 stuks melkvee en 140 stuks jongvee gehuisvest, dit komt overeen met 270 grootvee-eenheden. Zoals beschreven heeft initiatiefnemer 101,83 hectare in gebruik wat voldoende is voor de ruwvoederproductie van het bedrijf.

Ingevolge de Verordening Ruimte behoort vergroting van het agrarisch bouwblok tot de mogelijkheden.



Figuur 4: Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 2.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling” opgesteld. Het principe “kwaliteitsverbetering van het landschap” houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat

met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschapelementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Hiertoe heeft de provincie per categorie ontwikkeling een percentage van de waardevermeerdering van de grond (door een planologische maatregel) vastgesteld dat minimaal kan worden geïnvesteerd in maatregelen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Voor bijvoorbeeld uitbreiding van een bestemming is dit percentage gesteld op 20%.

Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groenkoppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn (zoals ontwikkelingsvisies of landschapsbeleidsplannen).

Hieropvolgend zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

In onderhavig plan dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gezocht in de landschappelijke inpassing (aanleg, onderhoud en beheer) van het initiatief in de omgeving. Deze aspecten dienen op de volgende wijze te worden verankerd.

Financiële verankering

Op basis van de provinciale handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” is voor onderhavig initiatief een berekening gemaakt van de investering die gedaan wordt in maatregelen voor verbetering van het landschap. Deze investering is bepaald op basis van de regel dat ten minste 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de planologische maatregel (uitbreiding van een bestemming) geïnvesteerd dient te worden in landschappelijke kwaliteit.

Er wordt geïnvesteerd in de aanleg van groenelementen om de op te richten bebouwing landschappelijk in te passen en daarmee de bestaande landschapsstructuur te versterken en te behouden conform het opgestelde beplantingsplan.

De investering die wordt gedaan ter verbetering van de kwaliteit van het landschap is de volgende:

De bestemmingsverandering van agrarisch gebied naar agrarisch bouwblok ter plaatse van het plangebied zal leiden tot een waardevermeerdering van in totaal € 107.715,00. Conform de handreiking (20% van de waardevermeerdering van de grond) houdt dit in dat in onderhavige

planopzet volstaan moet worden met een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarderen is op € 21.543,00

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van erfbeplanting en landschapselementen om de bestemmingsuitbreiding in de omgeving in te passen.

Er wordt geïnvesteerd in de aanschaf en aanleg van de beplanting, de aanleg van een infiltratiepoel en/of zaksloot en het beheer/onderhoud van de beplanting; deze investering bedraagt € 15.707,00. Daarnaast vindt er een waardevermindering plaats doordat cultuurgrond voor groenelementen wordt aangewend; deze waardevermindering bedraagt € 8.012,00.

Dit betekent dat de totale investering € 23.719,00 bedraagt, waarmee aan de gevraagde basisinspanning van € 21.543,00 wordt voldaan.

In bijlage 2 is een onderbouwing van de berekening van de investering voor landschapsverbetering opgenomen.

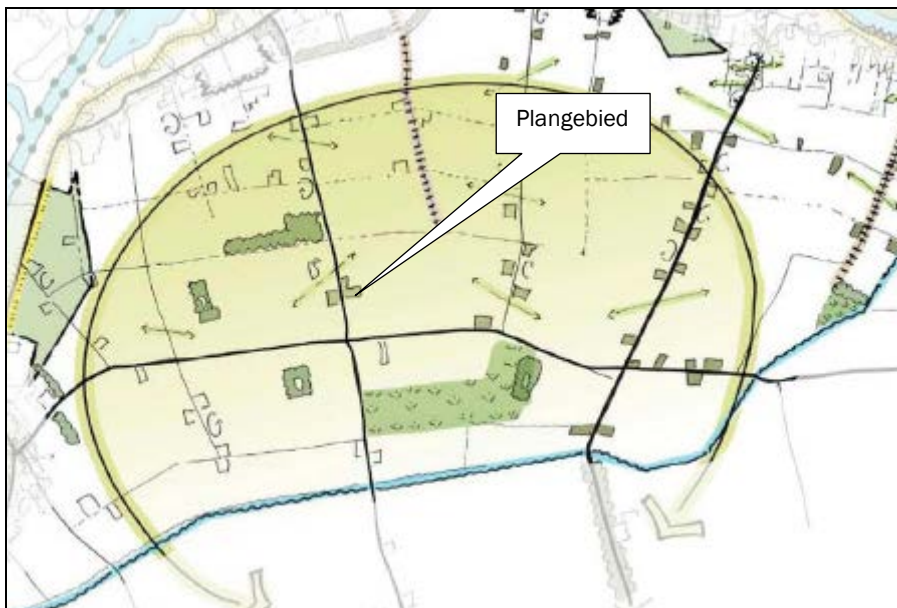
Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. Privaatrechtelijk wordt deze verankerd in een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het bestaande bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Lith wordt momenteel herzien. Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan is de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld, deze structuurvisie vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith.

Het plangebied is gelegen binnen de Lithse Polder, zie figuur 5



Figuur 5: uitsnede kaart Structuurvisie

De agrarische sector wordt gezien als drager van de openheid van het gebied. Met name staat de melkveeteelt garant voor een groot areaal aan weidegrond en dus voor de openheid.

Het maximale agrarische bouwvlak voor de grondgebonden landbouw bedraagt 2,0 hectare. Hierbij dienen alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilo's, erfverharding e.d.) moeten binnen het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd.

Agrarische bouwblokken dienen voldoende afstand van elkaar te houden zodat het zicht op het landschap behouden blijft. Dit betekent dat bedrijven bij voorkeur niet naar elkaar toe groeien. De uitbreidingsrichting van een agrarisch bouwvlak is dan bijvoorbeeld juist in de lengte in plaats van in de breedte.

In onderhavige situatie is uitbreidingsrichting van het agrarisch bouwvlak in de lengte en ook richting een ander bestaand agrarisch bedrijf. Hiervoor is gekozen omdat juist op deze manier de openheid van het landschap behouden blijft. Indien het bedrijf zou uitbreiden in noordelijke richting wordt het bestaande open landschap aangetast. Bij uitbreiding richting het zuiden en het oosten is van aantasting van het open landschap veel minder sprake.

In de structuurvisie is opgenomen dat erfbeplanting de landschappelijke inpassing van een agrarisch bedrijf over het algemeen ten goede komt, hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de openheid.

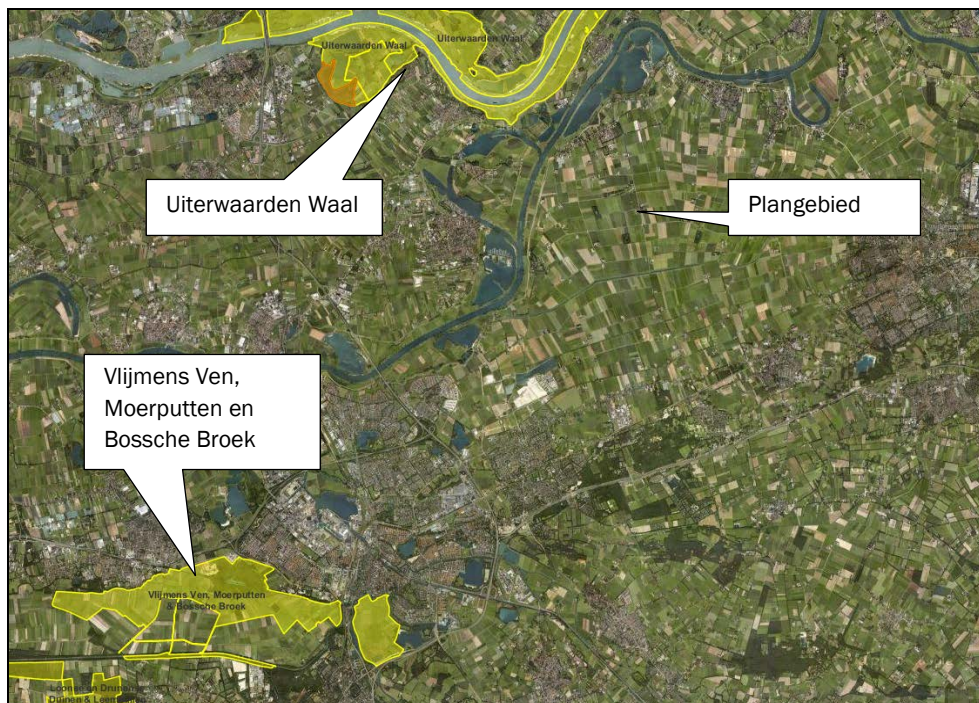
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natura 2000 en Nb-wet gebieden

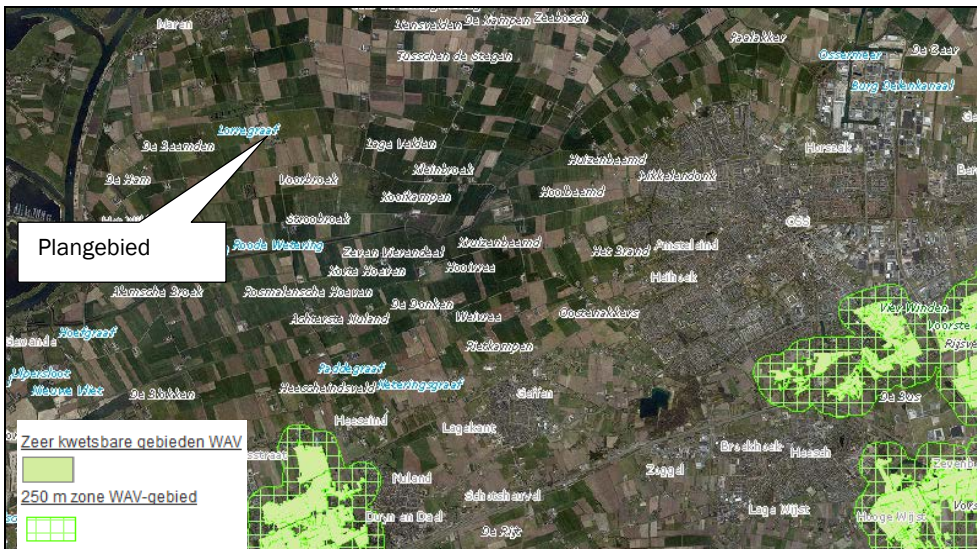
De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde ingevolge de Habitatrichtlijn aangewezen gebied, Uiterwaarden Waal, bedraagt circa 3,8 kilometer, zie figuur 6. Het dichtstbijzijnde gebied binnen Noord-Brabant betreft het gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek en is gelegen op een afstand van 12,4 kilometer



Figuur 6: ligging Natura2000-gebieden en Nb-wetgebieden

Zeer kwetsbare gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een zeer kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij of een zone van 250 meter daaromheen. Ten noordwesten van het plangebied ligt op een afstand van circa 4,9 kilometer het dichtst bijgelegen zeer kwetsbare gebied, zie figuur 7.

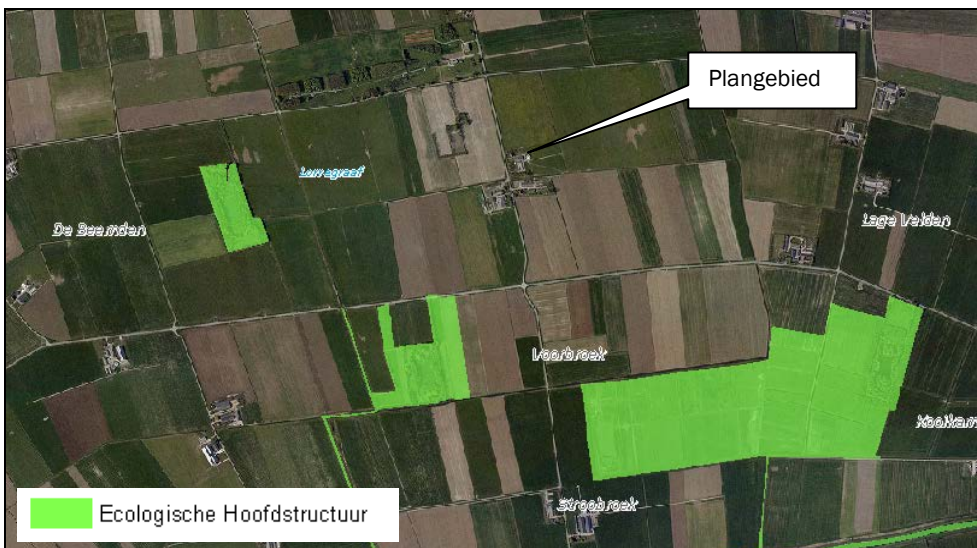


Figuur 7: ligging zeer kwetsbare gebieden

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een aaneengesloten netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is op een afstand van circa 590 meter gelegen van de Ecologisch hoofdstructuur, zie onderstaande figuur. De nieuw op te richten stal zal de ecologische hoofdstructuur in de omgeving niet onevenredig aantasten.



Figuur 8: ligging Ecologische Hoofdstructuur

Weidevogelgebied

Een groot deel van de Lithse Polder heeft naast de agrarische functie ook een belangrijke functie voor de weidevogels. De rust, de openheid en bij voorkeur een hogere waterstand zijn cruciale factoren voor de aanwezigheid van weidevogels.

Het perceel is gelegen in een weidevogelgebied. Bij de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt terughoudend omgegaan met opgaande beplanting.

Ammoniakdepositie natuurgebieden

De ammoniakdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft dan betrekking op verzuring en/of vermisting van het desbetreffende gebied. Bij de uitbreiding van het bedrijf wordt voldaan aan de Verordening stikstof en Natura 2000 van de provincie Noord-Brabant. Op 21 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een wijzigingsbesluit genomen tot instemming met de gevraagde saldering naar aanleiding van de melding die is ingediend in het kader van de Verordening stikstof en Natura 2000. De melding heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijf met in totaal 140 stuks jongvee en 200 stuks melkvee.

Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen:

- verlies oppervlakte;
- verandering stroomsnelheid;
- geluid, licht, trilling;
- verstoring door mensen, mechanische effecten;
- barrièrewerking, versnippering;
- introductie of uitbreiding van gebiedsvreemde soorten of genetisch gemodificeerde soorten.

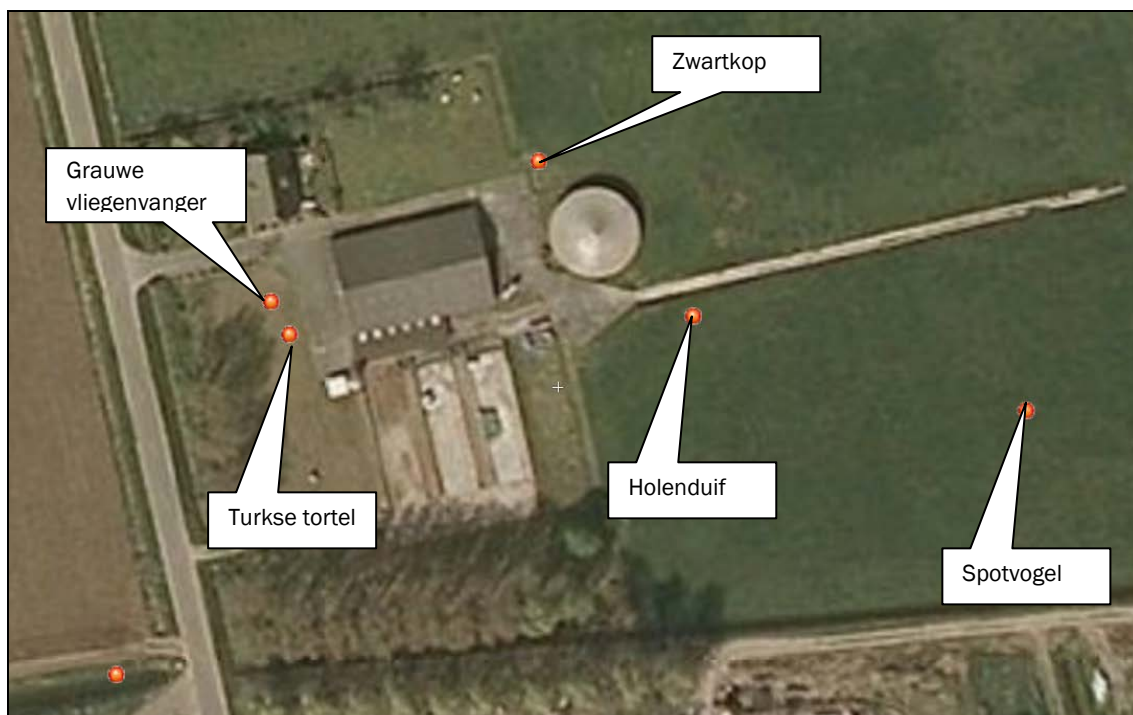
Door de grote afstand ten opzichte van de Natura2000-gebieden en de zeer kwetsbare gebieden heeft uitbreiding van het bedrijf geen effect op de hierboven genoemde aspecten.

4.2 Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de jongveestal en loods en bijbehorende voorzieningen. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben. Ook de emissie van ammoniak en de effecten daarvan op de omgeving spelen daarbij een rol.

De bouwactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot de betreffende locatie.

Informatie is gevraagd over flora en fauna via het provinciaal georegister van de provincie Noord-Brabant. Figuur 9 geeft een overzicht van de waargenomen flora en fauna en de vindplaats in de nabijheid van de Kesselseweg 12.



Figuur 9: verspreiding flora en fauna omgeving Kesselseweg

De locatie waar de grauwe vliegenvanger en turkse tortel is waargenomen blijft ongewijzigd, hier worden geen bouwwerkzaamheden verricht. De zwartkop en holenduif zijn geen beschermde soorten. De spotvogel komt slechts in Nederland om te broeden. Het leefgebied van de spotvogel is meestal typisch open gebied dat rijk gelardeerd is met bossages en struwelen.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over de bouwlocatie het volgende worden opgemerkt:

- De locatie ligt in een agrarisch gebied;
- De omliggende landerijen zijn (al 25 jaar of langer) in gebruik als afwisselend gras- en bouwland. Het land zal geen beschermde soorten bevatten omdat er elk jaar nieuwe gewassen op worden geteeld; het land wordt telkens omgewoeld waardoor er geen belangrijke vaatplanten aanwezig zijn.

De bomenrij langs de Kesselseweg blijft intact. Het beplantingsplan zorgt ervoor dat de gebouwen geen versturende invloed hebben op het omringende landschap.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Bovendien is de invloed van het melkveebedrijf en haar bedrijfsvoering op de vegetatievormen nihil. Een ontheffing in de zin van art. 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

4.3 Landschappelijke inpassing

Een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen, zie bijlage 2. De erfbeplanting schakelt de verschillende erfruimtes aan elkaar tot een geheel en vormt de grens met het omringende landschap.

In de structuurvisie is aangegeven dat in het open landschap van de Lithse Polder erg terughoudend omgegaan moet worden met erf- en laanbeplanting. Bij de inpassing van agrarische bouwvlakken dient een optimaal behoud van de openheid een belangrijk uitgangspunt te zijn. Bij de plaatsing van stallen en andere bijgebouwen is de locatie, de richting en de compositie van de gebouwen doorslaggevend voor de beleving van de openheid. De bouwvlakken dienen voldoende afstand tot elkaar te houden. De openheid van het gebied komt voort uit het landgebruik van het gebied. Een groot deel van de Lithse Polder bestaat uit weilanden behorend bij een agrarisch bedrijf. De grondgebonden landbouw staat garant voor een groot areaal aan weidegrond en dus voor openheid.

De nieuwe bedrijfsgebouwen worden in oost-westelijk richting georiënteerd. Daarmee worden de aanwezige landschaplijnen gerespecteerd en versterkt. Het perceel is gelegen in een weidevogelgebied. Terughoudendheid met opgaande beplanting is hier op zijn plaats.

Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten. De van oudsher aanwezige structuur wordt op deze manier teruggebracht. Er worden geen bosschages en struweel (onderbeplanting) toegepast, dit in verband met de openheid van het gebied en het grenzen aan het weidevogelgebied.

In het plan is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om middels een infiltratievijver hemelwater op te vangen.

Door vergroting van het bouwblok zullen de bestaande landschapselementen en de bestaande verkavelingstructuur niet worden aangetast. De volgende figuur geeft een weergave van de bestaande bebouwing en de nieuw op te richten bebouwing. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt dat bestaande elementen niet worden aangetast.



Figuur 10: landschapselementen en verkavelingstructuur omgeving Kesselseweg 12

Stimuleringskader Beeldkwaliteit

Het stimuleringskader maakt inzichtelijk hoe de beeldkwaliteit in de verschillende landschapstypen en bebouwingsconcentraties behouden en/of versterkt kan worden. Per

landschapstype is vanaf groot schaalniveau ingezoomd naar een lager schaalniveau. Op het hogere schaalniveau worden de belangrijkste ontwikkelingen en kernkwaliteiten benoemd. Hierna is er per landschapstype ingezoomd op kavel, beplantings- en architectuurniveau.

Het plangebied is binnen het Stimuleringskader Beeldkwaliteit gelegen een het gebied de Lithse Polder. Onderstaand een overzicht van het stimuleringskader voor het gebied Lithse Polder. Bij de inrichting van het erf, de situering van de gebouwen en de landschappelijke inpassing is het stimuleringskader als een van de uitgangspunten gebruikt. In de volgende tabel worden de uitgangspunten weergegeven waarmee rekening dient te worden gehouden bij de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

Tabel 1: Stimuleringskader Beeldkwaliteit Buitengebied Lith

Landschapniveau	
Ontwikkelingen	-landbouwontwikkeling; schaalvergroting en verbreding
Kernkwaliteiten	-grote openheid -zeer grootschalig karakter -noordzuid slagenverkaveling -nat gebied -eendenkooien -kades
Bouwstenen landschap	-verwijderen opgaande beplanting -waterwinbosje omvormen -behoud sloten en greppels -herstel kades -natuurontwikkeling in het zuiden weidevogelgebied uitbreiden
Erfniveau	
Kavel/erf	-stallen parallel aan elkaar -stallen in lijn met perceelsgrens/stallen haaks op de weg -zichtlijnen openhouden -kavels regelmatig en rationeel -kavels langgerekt, de verkaveling volgend -grote afstand tussen kavels
Bepanting	-in weidevogelgebied weinig/ geen bomen -erven (bedrijfszone) geen gesloten karakter -transparante inheemse erfbeplanting in stroken (zakelijk) -(knot)bomenrij, sloten, riet, moeras -boomsoorten: kontwilg en -es -agrarisch gebruik mag gezien worden

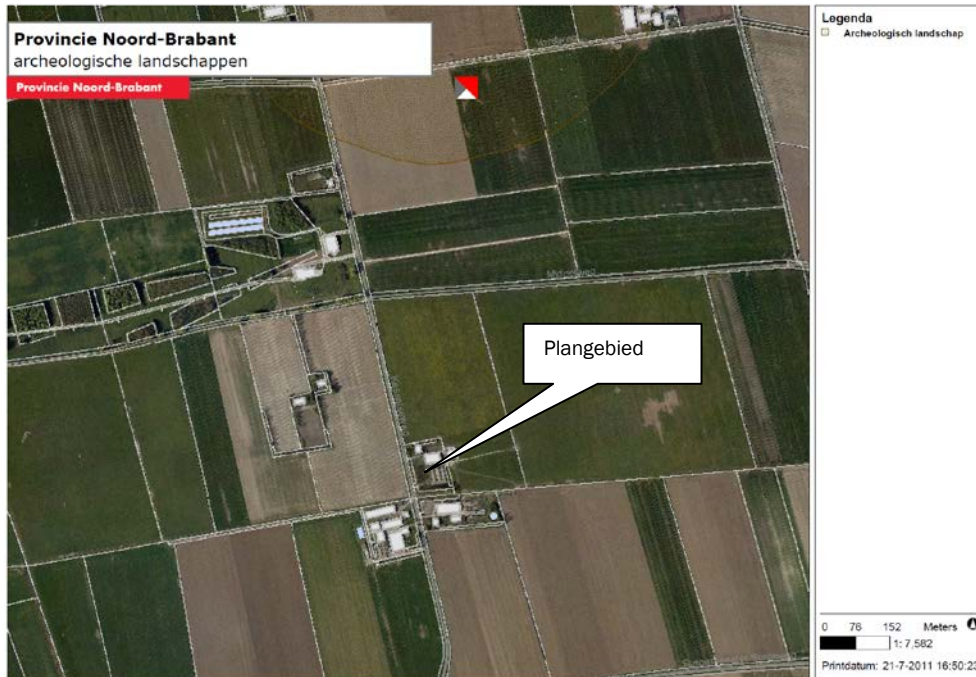
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

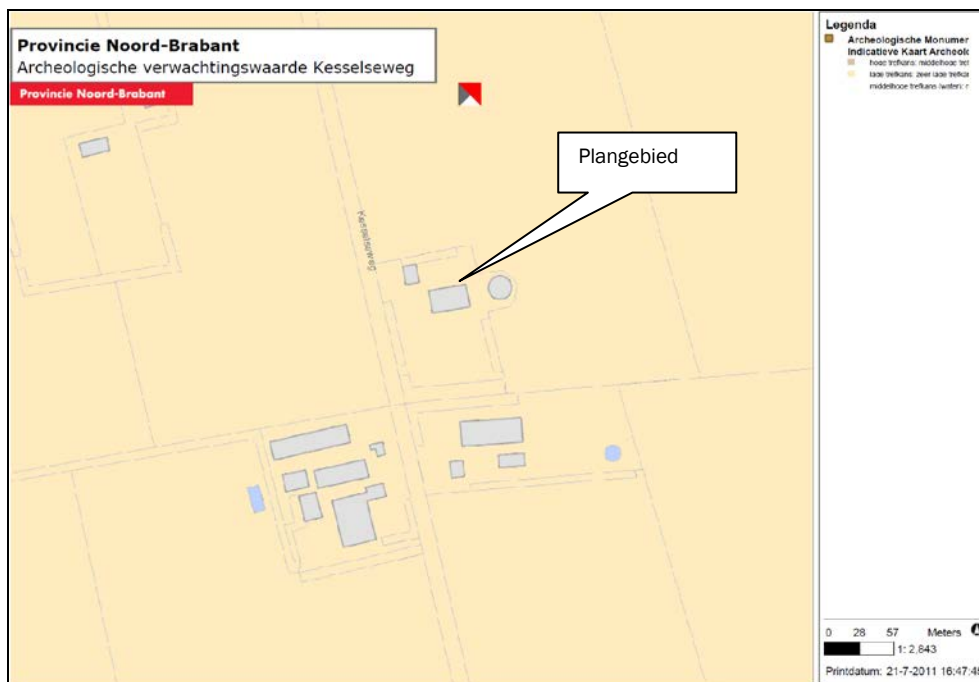
Met betrekking tot de locatie aan de Kesselseweg 12 blijkt dat de grond waarop de uitbreiding zal plaatsvinden zich niet in een archeologisch landschap bevindt, zie figuur 11. Tevens zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig binnen het plangebied die beschermd dienen te worden.

Het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk, zie figuur 12.

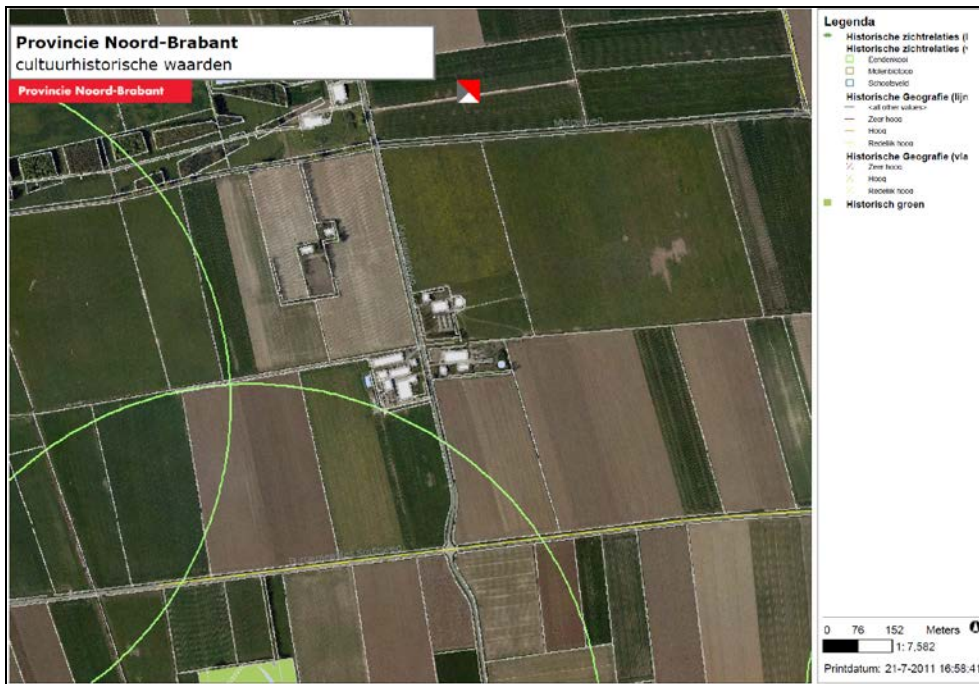
Ten zuiden en westen van het plangebied is historisch groen gelegen, het betreft een tweetal eendenkooien. Aan deze eendenkooien is een beperking verbonden in de vorm van een kooicirkel. De uitbreiding van het bouwvlak overschrijdt echter de kooicirkel niet, waardoor het bouwplan geen gevolgen heeft voor de eendenkooi(cirkel).



Figuur 11: uitsnede archeologie landschap (www.bodemwijzer.brabant.nl)



Figuur 12: uitsnede archeologie verwachtingswaarde (www.bodemwijzer.brabant.nl)



Figuur 13: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (www.bodemwijzer.brabant.nl)

Belvédèregebied

De onderhavige locatie is niet gelegen in een belvédèregebied.

Aardkundige waarden

De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aardkundig waardevol gebied.

4.5 Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting

De inrichting wordt direct ontsloten door de Kesselseweg. Deze weg sluit richting het zuiden aan op de A59. Door de uitbreiding van het bedrijf kan het verkeer efficiënter ingezet worden, waardoor de verkeersbewegingen slechts minimaal toeneemt.

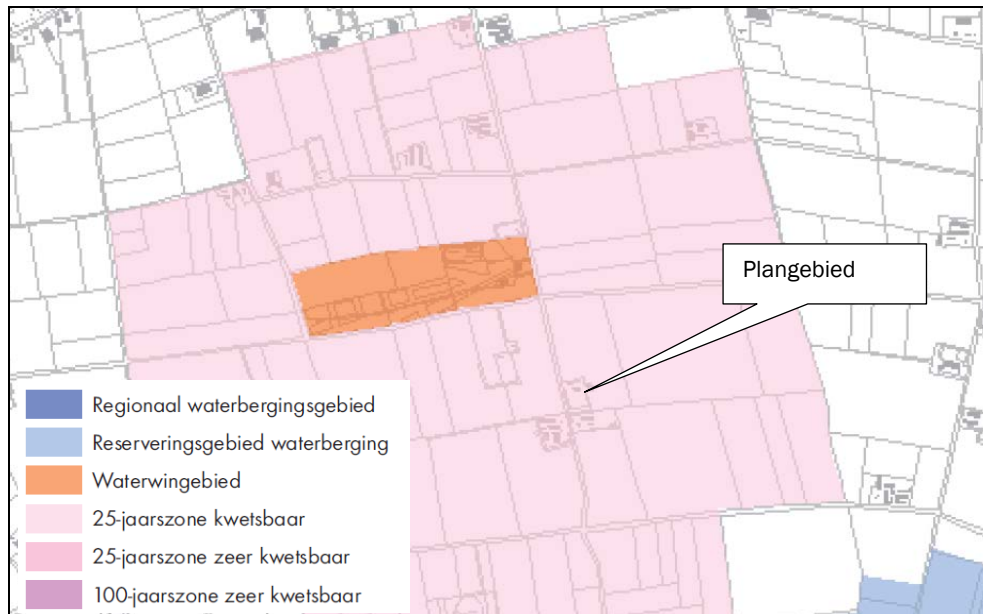
Parkeren

Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers en medewerkers.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem en water

De planlocatie is gelegen binnen een gebied aangeduid als 25-jaarszone kwetsbaar, zie figuur 14. De 25-jaarszone kwetsbaar is een gebied waarbinnen het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pomputten te bereiken.



Figuur 14: uitsnede kaart water Verordening Ruimte

Ingevolge de Verordening ruimte dient een verantwoording gegeven te worden waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.

Binnen het perceel worden activiteiten verricht die ingevolge de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) als bodembedreigend worden beschouwd. Enkele activiteiten zijn de opslag van voer en opslag van dierlijke meststoffen. In Besluit landbouw milieubeheer zijn gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

De sleufsilo's en vloerplaten worden voorzien van een vloeistofkerende vloer en het vrijkomende percolaat wordt opgevangen zodat deze niet in de bodem kan dringen.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk omdat het bedrijf wordt uitgebreid met een jongveestal en een loods voor de stalling van landbouwvoertuigen. De verblijftijd bedraagt bij een dergelijke uitbreiding namelijk minder dan 2 uur waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Hemelwater van de bestaande daken en het erf wordt opgevangen naar de ter plaatse aanwezige sloten en het hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing wordt opgevangen en naar de aan te leggen infiltratievijver geleid alwaar het water kan infiltreren in de bodem. De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf.

5.2 Geurhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat het plan geen belemmeringen vormt ten opzichte van bedrijven in de omgeving ten aanzien van geur en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij)

Het bedrijf is meldingsplichtig in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer. In gevolge het Besluit landbouw milieubeheer dient rekening gehouden te worden met de volgende afstanden met betrekking tot geur:

- een afstand van minimaal 100 meter van een object categorie I of II;
- een afstand van minimaal 50 meter van een object categorie III, IV of V.

Aan bovengenoemde afstanden worden voldaan. Het dichtstbijzijnde object (categorie IV) is gelegen op een afstand van circa 72 meter van de nieuw op te richten stal.

Daarnaast zijn binnen een afstand van 50 meter van de rand van het bouwblok geen geurgevoelige objecten gelegen (belang veehouderij).

5.3 Geluid/wegverkeerslawaai

Verkeersbewegingen die zullen plaatsvinden voor uitoefening van het agrarisch bedrijf zijn:

- laden en lossen van vee (1 maal per 3 weken);
- lossen van voer (1 maal per 2 weken);
- laden van mest (voor- en najaar);
- ophalen (1 maal per 3 dagen);
- ophalen van kadavers (variabel).

Door de uitbreiding van het bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting minimaal toenemen. De vervoersbewegingen gerelateerd aan de melkveehouderij kunnen door de uitbreiding efficiënter worden ingezet.

Binnen de inrichting zullen verschillende geluidsbronnen bijdragen aan de geluidsemissie, dit zijn met name:

- laden en lossen van vee;
- lossen voer;
- interne transportbewegingen.

Door de wijziging van het bedrijf verslechtert de woon- en leefomgeving niet ten opzichte van de huidige situatie. De geluidsproductie en het aantal verkeersbewegingen is dusdanig gering dat geen hinder in de omgeving zal worden ondervonden.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (2009) als richtinggevend beschouwd.

Ingevolge bovengenoemde publicatie bedraagt de richtafstand 30 meter bij bedrijven voor het fokken en houden van rundvee. Aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” wordt voldaan.

5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van de planlocatie zijn geen opslagtanks aanwezig, zie figuur 15. De planlocatie is gelegen binnen een overstromingsgebied. Op de risicokaart staan de gebieden die bij een overstroming onder water komen te staan. Ook laat de risicokaart zien hoe hoog het water in het ergste geval dan komt. De ligging binnen een overstromingsgebied vormt geen belemmering voor uitbreiding van het bedrijf.



Figuur 15: uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.5 Luchtkwaliteit

De wijze van berekening van de concentraties luchtverontreinigende stoffen is vastgelegd in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'. Voor de veehouderij zijn voor de diverse diersoorten en stalsystemen specifieke emissiefactoren vastgesteld. Deze zijn gekoppeld aan de diercodes zoals vermeld in de Regeling ammoniak en veehouderij.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

De volgende tabellen geven een overzicht van de emissie van fijn stof in de bestaande situatie en de gewenste situatie. Uit onderzoek door Alterra is gebleken dat winderosie en emissies uit de stallen de belangrijkste bronnen zijn van primair fijn stof vanuit de landbouw. De overige bronnen leveren een relatief kleine bijdrage aan de totale emissie van fijn stof. Het primair stof uit landbouwbedrijven komt voor 95% uit de stallen². De emissiefactoren zijn afkomstig van de lijst van het ministerie van VROM welke in maart 2011 is vastgesteld.

Tabel 2: emissie fijn stof vigerende vergunning

Diersoort	Aantal dieren	Gram PM ₁₀ /dier/jaar	Gram PM ₁₀ totaal
Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	112	148	16.576
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	10	38	380
		Totaal	16.956

Tabel 3: emissie fijn stof gewenste situatie

Diersoort	Aantal dieren	Gram PM ₁₀ /dier/jaar	Gram PM ₁₀ totaal
Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	200	118	23.600
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	140	38	5.320
		Totaal	28.920

Daarnaast dragen verkeersbewegingen binnen de inrichting en van en naar de inrichting bij aan de emissie van fijn stof. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting is dusdanig klein dat deze geen significante bijdrage leveren aan de totale emissie van fijn stof vanuit de inrichting.

Met behulp van de "Handreiking fijn stof en veehouderij"³ is beoordeeld wat de invloed van het bedrijf aan de Kesselseweg 12 is op de luchtkwaliteit. De handreiking heeft als doel de gemeente als bevoegd gezag te ondersteunen bij behandeling van vergunningaanvragen voor nieuwe veehouderijen en uitbreidingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. De handreiking biedt informatie, jurisprudentie, vuistregels en geeft met behulp van een stappenplan aan hoe in een vergunningprocedure de beoordeling van fijn stof kan worden uitgevoerd.

² ASG, Activiteiten aan hotspots, emissie van fijn stof en NOx. 2007

³ Handreiking fijn stof en veehouderijen, Infomil, mei 2010

Beoordeeld is of het project niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht. Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Het is toch niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de volgende tabel, die is gebaseerd op de 3% NIBM grens. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Deze tabel wordt voor de volledigheid onderstaand weergegeven.

Tabel 4: afstanden tot te toetsen plaatsen

Afstand tot te toetsen plaats	70 meter	80 meter	90 meter	100 meter	120 meter	140 meter	160 meter
Totale emissie in gram/jaar van uitbreiding/oprichting	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

Door uitbreiding van de inrichting is er sprake van een toename van de emissie van fijn stof met 11.964 gram per jaar, zie tabel 2 en 3.

Er wordt getoetst op 70 meter van het emissiepunt van het bedrijf aan de Kesselseweg 12 omdat op deze afstand is het dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen. Omdat op 70 meter de NIBM vuistregelgrens op 324.000 gram per jaar ligt en de toename slechts 11.964 gram per jaar is, kan hier geconcludeerd worden dat geen sprake kan zijn van een IBM toename.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2010-2015, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, waterplan "Water in Oss", gemeentelijke Rioleringsplan Oss 2004 t/m 2010 en de Brochure uitwerking uitgangspunten watertoets van Waterschap Aa en Maas. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

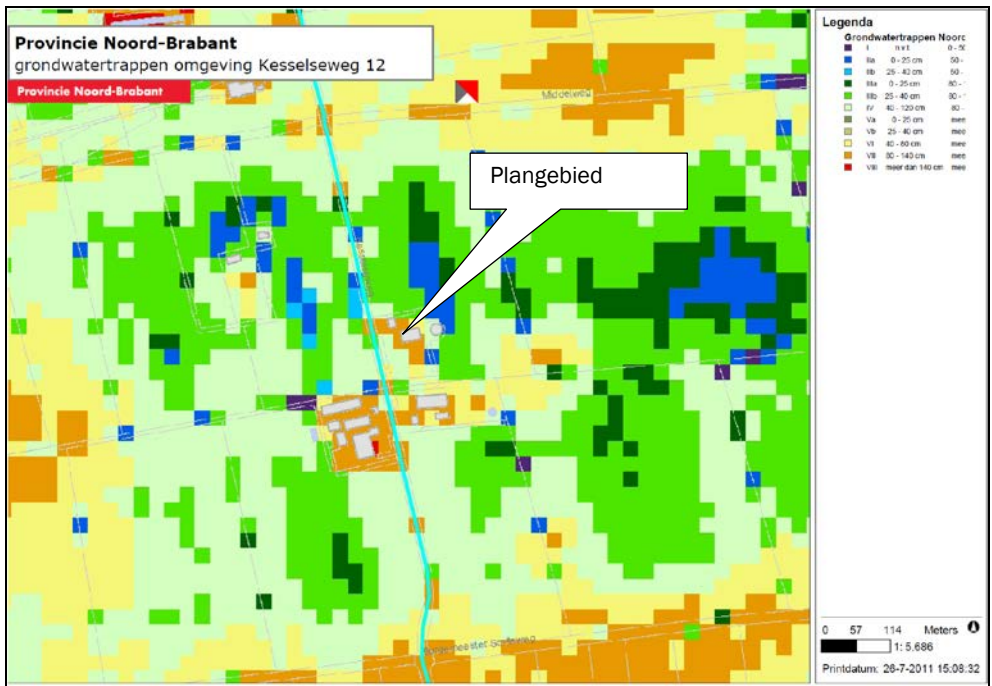
Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Maren-Kessel is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

6.2 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-120 centimeter onder het maaiveld.



Figuur 16: grondwatertrappen (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

Bodemopbouw

Het hoofdbodentype is rivierkleigrond, vochtig tot nat. Op het perceel is soms sprake van kwel. Als worstcase benadering wordt uitgegaan van een infiltratiewaarde van 1,0 m/dag.

In figuur 17 zijn de omliggende waterlopen weergegeven. Deze behoren tot het hoofdwatersysteem de Hertogswetering.



Figuur 17: Waterlopen in de omgeving, Wateratlas, Provincie Noord-Brabant

6.3 Afvoer hemelwater

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Infiltreren en afvoeren via sloten

Hemelwater afkomstig van het erf en de daken wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. Om problemen te voorkomen tijdens hevige buien, worden binnen de inrichting zaksloten gecreëerd.

De huidige inrichting aan de Kesselseweg 12 heeft een bestaand verhard oppervlakte van ongeveer 3.815 m² door bebouwing en terreinverharding, in de toekomstige situatie bedraagt de verharding circa 7.500 m².

Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Het toetsinstrumentarium is in principe bruikbaar voor toetsing van alle plannen. De berekening met de HNO-tool is uitgevoerd voor de planlocatie. De rekenresultaten zijn toegevoegd in bijlage 3. Omdat de planlocatie in het landelijk gebied is gelegen dient de te realiseren buffer ontworpen te worden op een (afvoer)gebeurtenis met een herhalingsstijd van 10 jaar (T=10). De totale benodigde berging binnen het plangebied bedraagt 166 m³ voor de situatie T=10

Hemelwater afkomstig van de nieuw op te richten sleufsilos wordt direct op het eigen terrein geïnfiltreerd. De sleufsilos worden afgedekt met plastic folie met daarover een zandlaag. Tussen de sleufsilos wordt het hemelwater van de sleufsilos opgevangen alwaar het kan infiltreren in de bodem. Het oppervlak tussen de sleufsilos is onverhard waardoor dit oppervlak geschikt is voor infiltratie van het hemelwater.

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

Het plangebied is aangesloten op drukriolering. In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op

het riool geloosd wordt. Het water van de stal komt via het dak, dakgoten en regenpijpen uit in leidingen die het water transporteren naar de infiltratievijver.

Conclusie

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar ter plaatse worden geïnfiltreerd en afgevoerd worden naar een op het perceel aanwezige vijver.

Om te voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt worden binnen de inrichting de volgende maatregelen genomen:

- het erf is veegschoon;
- het reinigen van vrachtwagens en materialen vindt op een aparte spoelplaats plaats.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. Bij het voorliggende plan is geen sprake van een dergelijk bouwplan. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zoals de natuurtoets, e.d. zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7.3 Grondexploitatie

Met initiatiefnemers wordt op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de erfbeplanting verankerd. Daarnaast wordt de erfbeplanting ook in de planregels verankerd.

Bijlage 1 Situatieschets Kesselseweg 12 Maren-Kessel

Situatie:

gemeente: Lith
sectie: G no: 400
schaal: 1:1000



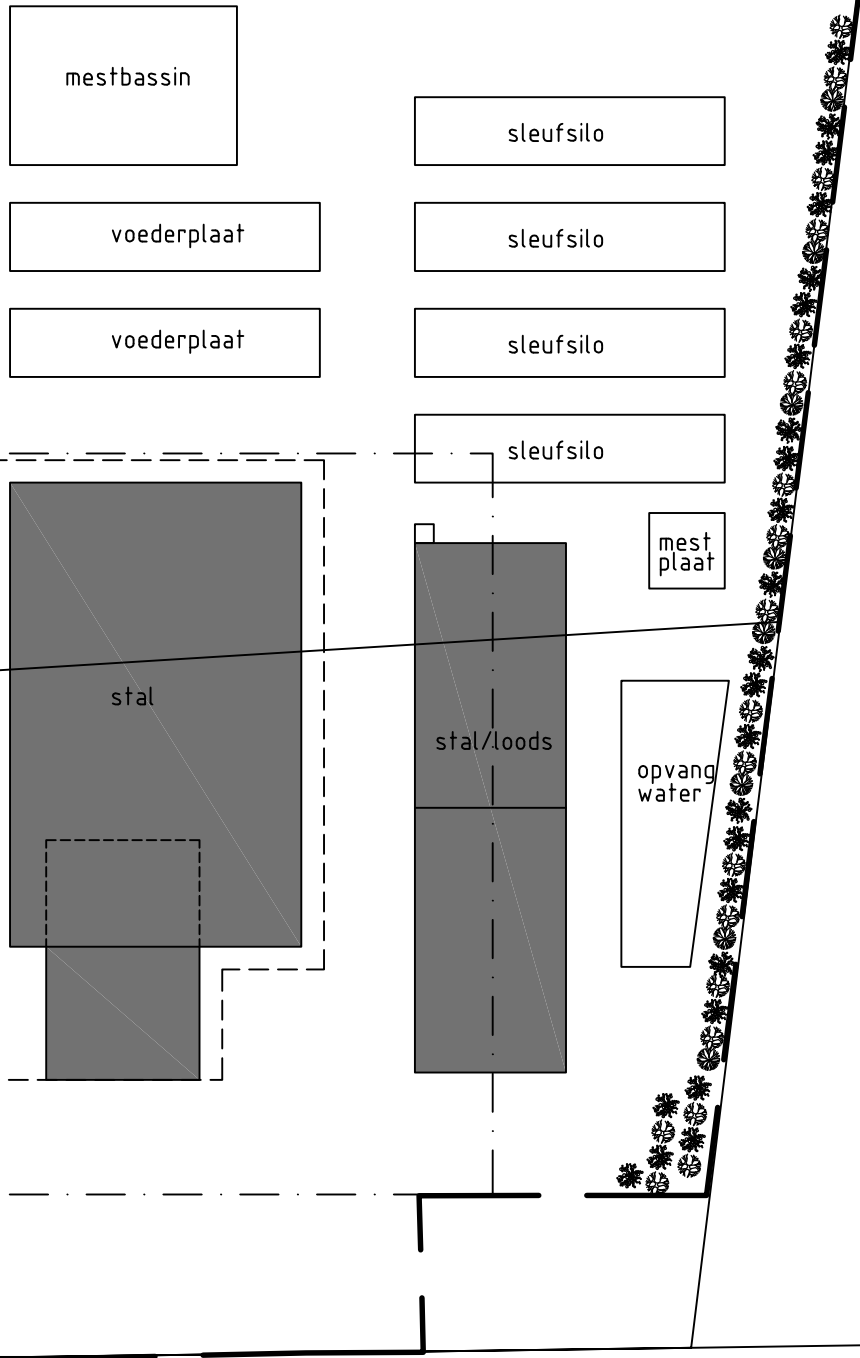
Plaatselijk bekend:
Kesselseweg 12, Maren-Kessel

nieuw bouwblok 2,0 ha.

bestaand
bouwblok
1,10 Ha.

400

woonhuis
12



Kesselseweg

401

onderwerp : Bouwblok

adres : Kesselseweg 12, Maren-Kessel

bedrijfsgegevens :

Mts. v.d. Berselaar
Oud Herlaer 1
5277 TT Sint michielsgestel
06 25211314



d.d. : 27-08-2010
gew. : 09-05-2012
get. : E.v.d.T.
schaal : 1 : 1000

contactpersoon : Rene van Lieshout

email : r.v.lieshout@FGbedrijfsontwikkeling.nl

tel. : 06 22 41 93 55



Hoogven 16, Postbus 30, 5469 ZG Erp, T: 0413 21 20 44, F: 0413 21 32 39, E: info@FGbedrijfsontwikkeling.nl
I: www.fransengerrits.nl, Rabobank: 1533 49 522, KvK: 17140217, BTW: NL810283013801

E10639

Bijlage 2 Erfbeplantingsplan

Berekening kwaliteitsverbetering landschap

Locatie: Kesselseweg 12 te Maren-Kessel

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden zowel aan de west- als aan de oostzijde van de inrichting Essen aangeplant. Aan beide zijden worden 16 stuks Essen geplant welke met regelmaat geknot dienen te worden. Dit voorkomt dat het een dicht geheel wordt. Ook de achterzijde van het bouwvlak blijft open om op deze manier de doorkijk naar de achterliggende landerijen te behouden. Aan de zuidzijde, de straatzijde van de locatie, worden 8 stuks fruitbomen aangeplant. De achterzijde van de woning wordt verder ingepast middels 2 notenbomen. Rondom de retentievoorziening worden 2 Elzen en 3 knotwilgen aangeplant.

De sloot aan de westzijde van het bedrijf wordt over de gehele lengte van het bouwvlak doorgetrokken en volgt hiermee de het landschap. De sloot wordt uitgevoerd met een flauw talud. Daarnaast wordt over een gedeelte van de oost- en zuidzijde van het bouwvlak een aardewal aangelegd. Deze zal worden aangeplant met 8 knotwilgen en worden ingezaaid. Op deze manier wordt de stal/werktuigenberging ook in het winterseizoen grotendeels aan het zicht onttrokken op het moment dat de reeds aanwezige beplanting aan die zijde het blad verliest.

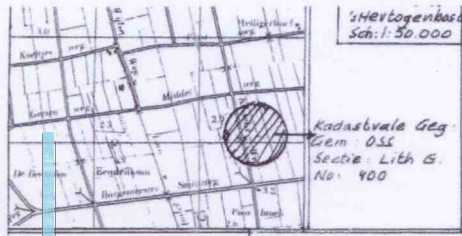
Het bouwvlak aan de voorzijde, van de perceelsgrens aan de straatzijde tot aan de woning geeft geen ontwikkelingsruimte. In overleg met de gemeente is deze oppervlakte dan ook niet meegenomen in de berekening.

Hieronder treft u de berekening aan op basis waarvan de vereiste bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald wordt. De beoogde landschappelijke inpassing is hierin meegenomen. De waarden van het bouwvlak en landbouwgrond zijn conform de akte van levering bij aankoop van de locatie in 2010. De waarden in 2013 zijn vergelijkbaar. Uit de berekening komt naar voren dat met de beoogde nieuwe elementen voldaan wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

<i>Huidige bouwvlak</i>	11.000 m ²
<i>Bouwvlak na vergroting</i>	20.000 m ²
<i>Toegevoegde oppervlakte 9.000 m² waarvan ontwikkelingsruimte</i>	8.350 m ²
<i>Oppervlakte bestaande beplanting</i>	800 m ²
<i>Oppervlakte nieuwe beplanting</i>	620 m ²
<i>Afmetingen aardewal</i>	292 m ²
<i>Afmeting wadi</i>	85 m ²
<i>Afmetingen retentievijver</i>	184 m ²
<i>Oppervlakte sloot</i>	390 m ²
<i>Totaal opp. nieuwe elementen</i>	1.571 m ²

Waardevermeerdering vanwege bestemmingswijziging		
Waarde van de toegevoegde opp. bouwvlak	8.350 x 20 =	€ 167.000,00
Waarde landbouwgrond	8.350 x 7,1 =	€ 59.285,00
Totaal meerwaarde		€ 107.715,00
Benodigde investering in kwaliteitsverbetering		
20 % van de totale meerwaarde	107.715 x 0,20 =	€ 21.543,00
Waardedaling grond vanwege landschappelijke inpassing binnen bouwvlak		
Waarde landbouwgrond	1.571 x 7,1	€ 11.154,00
Waarde ondergrond nieuwe elementen	1.571 x 2 =	€ 3.142,00
Totale waardevermindering		€ 8.012,00
Kosten nieuwe beplanting en onderhoud		
Boompalen en banden	88 x 7,50 =	€ 660,00
Plaatsen boomkorf 16 x es westzijde en 8 x fruitbomen	16 x 42,62 + 8 x 16,21 =	€ 811,00
Planten	44x53,64 + 11x9,44 =	€ 2.464,00
Beheer	5,34x8 + 7,38x43 + 5,54x4 x 10 jaar =	€ 3.822,00
Inboeten	10 x gem. € 45,00 =	€ 450,00
Totale kosten nieuwe beplanting		€ 8.207,00
Kosten onderhoud bestaande beplanting welke behouden blijft excl. tuin		
Beheer	0,45x130 + 9,7x15 + 5,54x5 x 10 jaar =	€ 2.320,00
Totale kosten bestaande beplanting		€ 2.320,00
Kosten aanleg aardewal excl. beplanting, grond afkomstig eigen inrichting		
Grondverzet en aanleg wal	14 uur à € 65,00 =	€ 910,00

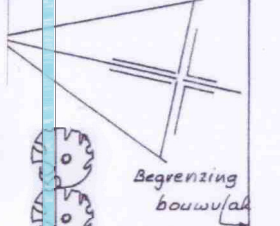
Inzaaien		€ 35,00
Beheer	€ 43,09 x 10 jaar =	€ 431,00
Totale kosten aardewal		€ 1.376,00
Kosten aanleg retentievijver		
Grondverzet en aanleg	€ 4,55 x 166 m ³ =	€ 755,00
Beheer	€ 43,09 x 10 jaar =	€ 431,00
Totale kosten retentievijver		€ 1.186,00
Kosten aanleg wadi		
Grondverzet en aanleg	€ 4,55 x 34 m ³ =	€ 155,00
Beheer	€ 43,09 x 10 jaar =	€ 431,00
Totale kosten wadi		€ 586,00
Kosten aanleg sloot		
Grondverzet en aanleg	€ 4,55 x 312 m ³ =	€ 1.420,00
Beheer	€ 61,19 x 10 jaar =	€ 612,00
Totale kosten retentievijver		€ 2.032,00
Totale beoogde investering		€ 23.719,00
Extra kwaliteitswinst		€ 2.176,00



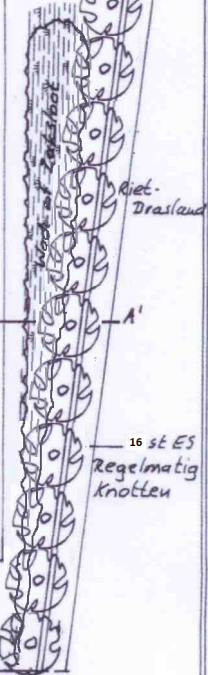
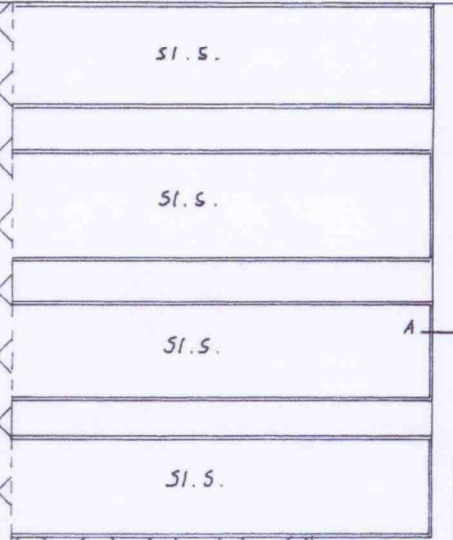
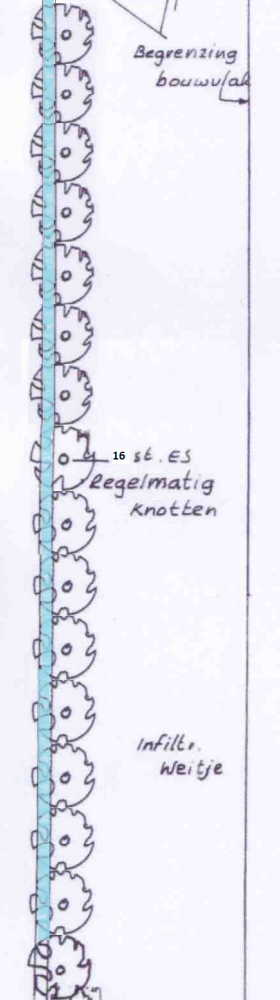
Weidevogelgebied

Begrenzing bouw

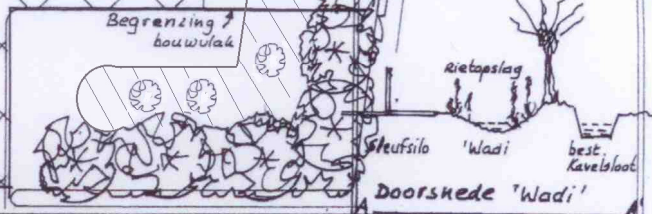
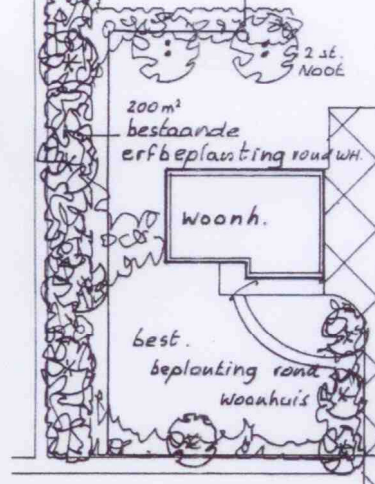
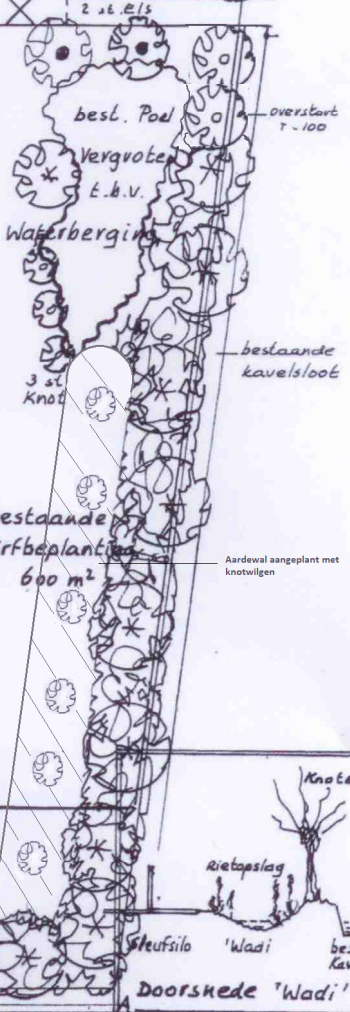
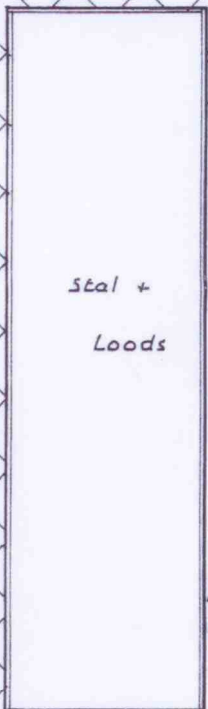
Sloot doortrekken tot einde bouwvlak



aut. Toek. Mestbassin + Voedsilo's



V. Mest



Kesselseweg

Gemeente Oss.	
Erfbeplantingsplan voor: A. v.d. Berselaar, Kesselseweg 12, 5398 HC Maren Kessel.	
Erfbeplantings- en waterbergingsplan i.v.m. wijziging bouwvlak.	
Schaal : 1: 750	Datum : 7 april 2013
contact Fransen Gerrits	

Bijlage 3 HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Kesselseweg 12 Maren-Kessel
Contactpersoon initiatiefnemer	Maatschap Van den Berselaar
Contactpersoon waterschap	-
Datum	19-04-2012



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	3815	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	7500	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.1	m/dag
GHG	0.4	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	0	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	0	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	166	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	59	m ³
Porositeit	90	%
Hoogte	1	m
Oppervlakte	184	m ²

Let op: waking is kleiner dan 0.2m (waking = toekomstig maaiveld - GHG - hoogte voorziening).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>