

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 31 - Ruimtelijke onderbouwing
Mr van Coothstraat 54, Lith



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 31 - Ruimtelijke onderbouwing Mr van Coothstraat 54, Lith



PlanM Advies

RUIMTELIJKE ORDENING | PLANOLOGIE | STEDENBOUW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

***MR. VAN COOTHSTRAAT 54,
MAREN-KESSEL***

Maart 2013



Gegevens adviesbureau:

PlanM Advies

M.G.M. (Mark) van Schadewijk

Professor Regoutstraat 35A

5348 AA OSS

E: info@planmadvies.nl

M: 06-20553411

Gegevens initiatiefnemer:

H. van Rossum

Mr. van Coothstraat 54

5398 CG MAREN-KESSEL

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	6
2.1 Gebiedsprofiel	6
2.2 Projectprofiel	6
2.2.1 Projectlocatie	6
2.3.3 Beoogde situatie	8
3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER.....	11
3.1 Provinciaal beleid.....	11
3.2 Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	17
4.1 Algemeen.....	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Flora en fauna	18
4.4 Bodem.....	18
4.5 Geluid.....	19
4.6 Geur	19
4.7 Water.....	20
4.8 Luchtkwaliteit.....	21
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.10 Externe veiligheid	21
4.11 Kabels en leidingen	23
4.12 Planschade-risico	23
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6. PROCEDURE.....	26
7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel aan de Mr. van Coothstraat 54 te Maren-Kessel centraal. Onderhavig perceel is kadastraal bekend gemeente Lith, sectie G, nummers 33 en 674 (lees verder: 'projectlocatie') en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van de kern Maren-Kessel. De projectlocatie beslaat een oppervlakte van circa 1,5 hectare en is momenteel in eigendom van de heer M.A.H.M. van Rossum.



Figuur 1: Projectlocatie in kadastraal verband

Onderhavige locatie is opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'. Genoemd bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 januari 2002 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 17 december 2002. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduiding 'agrarisch bouwblok'.

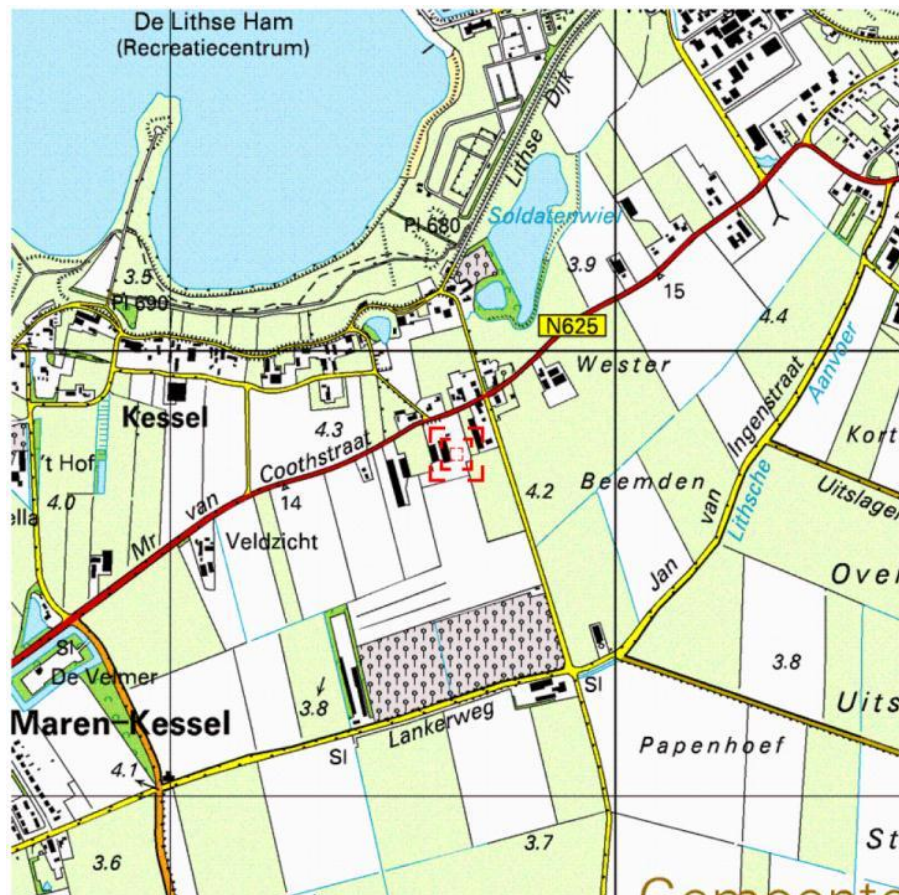
In het kader van de inspraakprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013 heeft dhr. Van Rossum de gemeente verzocht om een bouwvlakuitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan Mr. van Coothstraat 54 te Maren-Kessel. Binnen deze bouwvlakuitbreiding zullen een tweetal paddocks en één paardenrijbak worden gesitueerd.

Burgemeester en wethouders hebben via de brief d.d. 19 juni 2012 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan van initiatiefnemer voor uitbreiding van het agrarisch bouwvlak.

De gemeente heeft daarbij aangegeven dat het initiatief meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'. Hiervoor dient door middel van een nadere ruimtelijke onderbouwing de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6 en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure, een motivatie en conclusie gepresenteerd.



Figuur 2: Omgevingskaart

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith, thans gemeente Oss. De locatie is gelegen aan de Mr. Van Coothstraat welke een verbinding vormt tussen de kernen Maren-Kessel en Lith. De Mr. Van Coothstraat is een regionale wegverbinding (N625) en vormt de ontsluiting van Lith en Maren-Kessel met de regio.

De projectlocatie is gelegen in een cluster van agrarische bedrijven en woningen.

Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich het open agrarisch gebied. Ten noorden van de projectlocatie is een bebouwingsconcentratie met hoofdzakelijk woningen gelegen aan de Kesselsedijk.



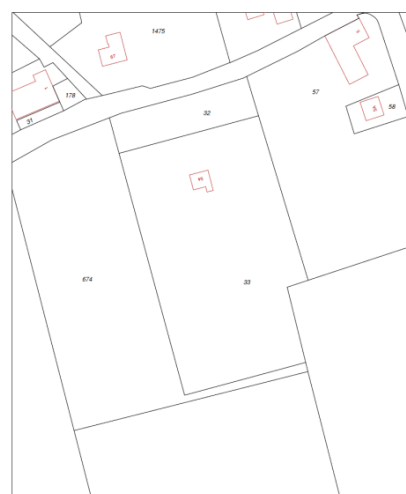
Figuur 3: Luchtfoto projectlocatie in groter verband

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Projectlocatie

De tot de projectlocatie behorende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie G, nummers 33 en 674 en zijn ruimtelijk beschouwd onderdeel van de kern Maren-Kessel. De projectlocatie beslaat een oppervlakte van circa 1,5 hectare.

Onderhavige percelen zijn nog in eigendom van de heer M.A.H.M. van Rossum. Echter heeft initiatiefnemer de heer H.F.M. van Rossum de boerderij reeds al aangekocht en zal overschrijving op korte termijn plaats vinden.



Aan de Mr. Van Coothstraat 54 te Maren-Kessel is momenteel een paardenhouderij, genaamd Hafaro, gevestigd. Hafaro is een paardenhouderij gericht op het begeleiden van bevallingen van paarden. Op de projectlocatie worden jaarlijks vele veulens geboren, hetgeen zich momenteel ook sterk blijft uitbreiden.



Figuur 5: Luchtfoto projectlocatie met bestaande bebouwing

De eerste levensdagen van het veulen zijn erg belangrijk en de observatie moet dan ook met alle mogelijke zorg gebeuren. Om deze verzorging optimaal te kunnen volbrengen is een veilige en geschikte accommodatie een vereiste. Hafaro beschikt daarvoor momenteel over voldoende stallingsmogelijkheden. Naast pensionstallen zijn er ook kraamboxen en een wasplaats aanwezig.



Figuur 6: Paardenstalling en -faciliteiten

Naast de diverse stallingmogelijkheden is op de projectlocatie momenteel een paardenrijbak aanwezig. Deze paardenrijbak ligt buiten het bouwblok waardoor

het in strijd is met het bestemmingsplan en daardoor als illegaal te bestempelen is. Legalisatie van de paardenrijbak en het realiseren van een tweetal paddocks is momenteel benodigd om de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren.

2.3.3 Beoogde situatie

Hafaro wil het bestaande bestemmingsvlak aan de achterzijde van het perceel uitbreiden. Deze bouwvlakuitbreiding is benodigd om de bestaande paardenrijbak te legaliseren en om een tweetal nieuwe paddocks aan te leggen.

Zoals eerder vermeld is voldoende stallingsruimte noodzakelijk voor de optimale verzorging van de merries met hun veulens. Daarnaast is het ook noodzakelijk om de merrie met veulen voldoende bewegingsruimte te bieden. Doordat een doorsnee afrastering met draad en weidepalen met name de eerste dagen onvoldoende zekerheid biedt, is het plaatsen van een paddock met daarbij een afzetting van horizontale planken (met bijbehorende palen) een noodzaak om de bedrijfsactiviteit te kunnen optimaliseren.



Figuur 7: voorbeelden van paddocks

Naast de functie voor de veiligheid van de veulens, biedt een paddock ook een uitermate goede verblijfplaats voor paarden in het najaar en de winter. Hierdoor kunnen de paarden enkele uren per dag vrij bewegen en blijft het weiland bespaard van schade door het kapot lopen van de zoden. Hierdoor is het weiland inzetbaar met name in het voorjaar en de zomer.



Figuur 8: beoogde uitbreiding bouwvlak waarbinnen paardenrijbak en paddocks komen

Landschappelijke inpassing

Het provinciaal beleid schrijft voor dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Compensatie moet op basis van de verordening minimaal 20% van de bestemmingswinst zijn. De gemeente Oss wil meewerken aan onderhavig plan, mits er een landschappelijke inpassing plaats vindt en de zichtlijnen naar het open agrarisch gebied behouden blijven. In figuur 9 is een voorstel gedaan waar nieuwe gebiedseigen beplanting zal worden toegevoegd op de projectlocatie om de bestaande bebouwing landschappelijk in te passen.



Figuur 9: Landschappelijke compensatie projectlocatie

Op basis van de Verordening ruimte 2012 moet minimaal 20% van de bestemmingswinst ingezet worden als compensatie. Omdat hier sprake is van een 'beperkt bouwblok' (bestemming waarop geen bebouwing mag komen), is de bestemmingswinst kleiner dan de gebruikelijke € 20,-. De totale uitbreiding van het bestemmingsblok omvat circa 2200 m² waarmee het te compenseren bedrag maximaal € 4.400,- omvat. Op basis van de berekening (aanleg- en beheerkosten) komt de initiatiefnemer op ruim € 4.600,- waarmee de compensatie op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Investeringskosten maatregelen

Aanlegkosten op basis van STIKA-normering

Bomen	20 stuks	á € 60,62	€ 1.212,40
Heesters	680 stuks	á € 1,58	€ 1.074,40
Boomkorf	6 stuks	á € 50,72	€ 304,32
Veeraster	61 m1	á € 4,56	€ 278,16
Totale investering:			€ 2.869,28

Beheerkosten op basis van STIKA-normering

Bomenrij	20 stuks	á € 3,34	€ 66,80
Knip- en scheerheg	61 m1	á € 1,17	€ 71,37
Struweelhaag 6 jaar	61 m1	á € 0,73	€ 44,53
Jaarlijkse beheerkosten:			€ 179,36
Beheerkosten op basis van 10 jaar:			€ 1.793,60

Totale investering (aanleg- en beheer): € 4.662,88

Voor de landschappelijke compensatie is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan treft u in de bijlage aan.

Juridisch

Door het toekennen van een specifieke aanduiding voor het uitbreidingsgedeelte kan juridisch worden verankerd dat ter plaatse niet gebouwd mag worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de momenteel onbebouwde, open ruimte tussen Mr. van Coothstraat 54 en nr. 54B in de toekomst bebouwd gaat worden.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2012

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op basis van de Verordening ruimte 2012 valt onderhavige projectlocatie onder een *niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*.

Kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Op de kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' is de projectlocatie gelegen in het zogenoemde *agrarisch gebied*.



Figuur 10: Kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Op basis van artikel 8.4 van de Verordening ruimte 2012 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

- a. bepaalt dat nieuwvestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan; *onderhavig plan betreft geen*

nieuwvestiging

- b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een overig niet- grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan; *onderhavig plan betreft geen hervestiging van en omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarische bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering; *onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij de omvang van het agrarisch bedrijf onder de 1,5 hectare blijft*
- d. kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ingeval de bestaande omvang meer is dan bepaald onder c. mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat: *onderhavig plan betreft geen uitbreiding waarbij het agrarisch bedrijf een omvang van meer dan 1,5 hectare heeft*
 - 1. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 - 2. de inrichting van het bouwblok een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - 3. er sprake is van een bebouwingspercentage van het bouwblok en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- e. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok; *alle voorzieningen zullen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013 binnen het bouwblok worden geconcentreerd*

Op basis van de regels behorende bij het agrarisch gebied kan voorzien worden in een redelijke uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare. Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding die ruimschoots onder de 1,5 hectare ligt en die benodigd is om de bedrijfsactiviteit ter plaatse te optimaliseren.

De kaartlagen "Ontwikkeling intensieve veehouderij", 'Stedelijke ontwikkeling', 'Natuur en landschap' 'Cultuurhistorie' en 'Water' zijn in het geheel niet van toepassing op de projectlocatie. Met betrekking tot deze aspecten voorziet het provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

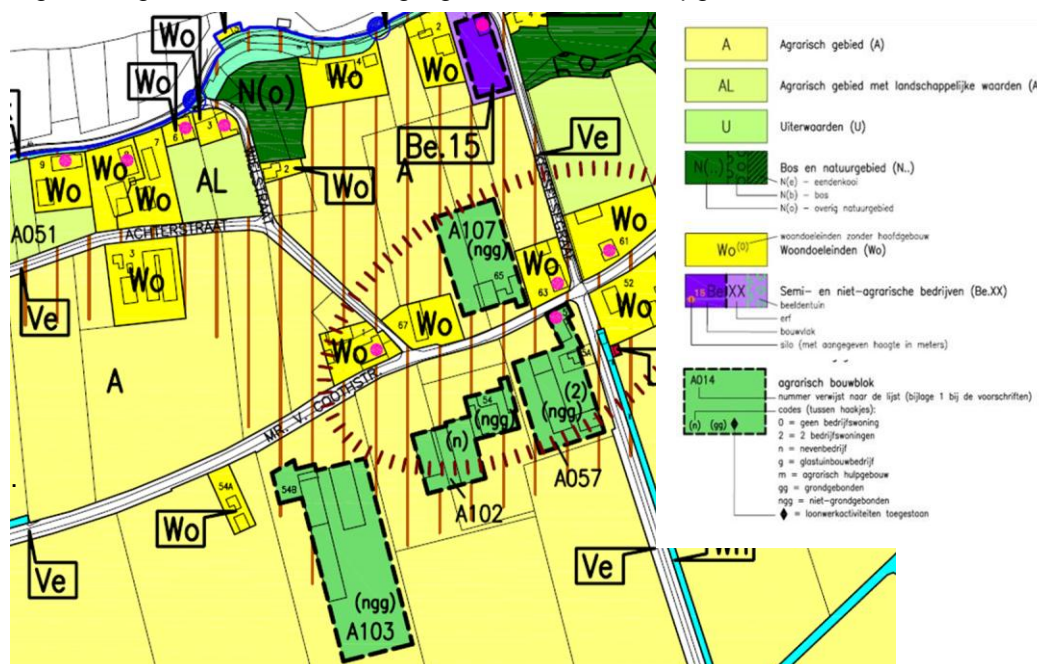
In de Verordening ruimte heeft de provincie een artikel (artikel 2.2) opgenomen die regels bevatten omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet komt het er op neer dat iedere ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap.

In paragraaf 2.3.3 is de invulling van de landschapsverbetering inclusief berekening opgenomen. Met deze landschapsverbetering zal het bedrijf landschappelijk worden ingepast en zal de "visuele hinder" van het bedrijf worden beperkt.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'

Het betreffende perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lith 2002". Vigerend bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 31 januari 2002 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 17 december 2002. In dit bestemmingsplan is voor de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met aanduiding 'agrarisch bouwblok' opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'

Het deel waar de reeds aanwezige paardenrijbak is gelegen en waar de paddocks zijn geprojecteerd liggen buiten het agrarische bouwblok. Daar geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Hierdoor is onderhavig plan strijdig met de regels die verbonden zijn aan deze bestemming. Derhalve dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

De gemeente Oss heeft momenteel in voorbereiding de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'. Onderhavig plan zou middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.

Structuurvisie Buitengebied Lith

Als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013 is de Structuurvisie Buitengebied Lith opgesteld. Het hoofddoel is een integrale visie op het buitengebied van Lith met als uiteindelijk resultaat voor 1 juli 2013 een vastgesteld, integraal herzien bestemmingsplan voor datzelfde buitengebied. Op basis van de structuurvisie is onderhavige projectlocatie gelegen in het deelgebied genaamd 'Oeverwal'. De ontwikkelingsvisie voor agrarische bedrijvigheid in deelgebied 'Oeverwal' is onderstaand beschreven.

Agrarische bedrijvigheid

Op de oeverwal zijn van oudsher agrarische bedrijven gevestigd. Buiten de

kernen en bebouwingsconcentraties heeft de oeverwal tegenwoordig nog steeds een overwegend agrarische functie. Door de nabijheid van de kernen en de op de oeverwal toegenomen burgerwoningen is het ontwikkelingsperspectief van de bestaande bedrijven vanuit milieuoogpunt beperkt. Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden (intensieve) bedrijven. De oeverwal is voor wat betreft de integrale zonerings uit het Reconstructieplan overwegend aangeduid als extensiveringsgebied. Slechts een klein gedeelte is aangewezen als verwevingsgebied. In hoofdlijnen worden onderstaand de genoemde (on)mogelijkheden met betrekking tot agrarische bedrijvigheid geboden op de oeverwal.

- Alle voorzieningen van een agrarisch bedrijf (dus ook sleuf- en mestsilo's, erfverharding e.d.) moeten binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.
- Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij (iv), grondgebonden agrarisch bedrijf (gg) of overig-niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (ongg) is niet toegestaan.
- Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij of overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is slechts mogelijk op een duurzame locatie in verwevingsgebied.
- Uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij en overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven is slechts mogelijk op een duurzame locatie in het verwevingsgebied.
- Omschakeling van een intensieve veehouderij of overig-niet grondgebonden agrarische bedrijven naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe toegestaan.
- Uitbreiding van bouwvlak voor agrarische bedrijven is mogelijk tot een totale oppervlakte van 1,5 ha.

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het verwevingsgebied en kan daardoor op basis van de structuurvisie voorzien in uitbreiding van het bouwvlak. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat uitbreiding van bouwblokken van agrarische bedrijven mogelijk is tot een totale oppervlakte van 1,5 hectare. Hieraan voldoet onderhavig plan.

Onderhavig plan sluit hiermee goed aan bij de structuurvisie Buitengebied Lith.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:

- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- geluid;
- geur;
- water
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;

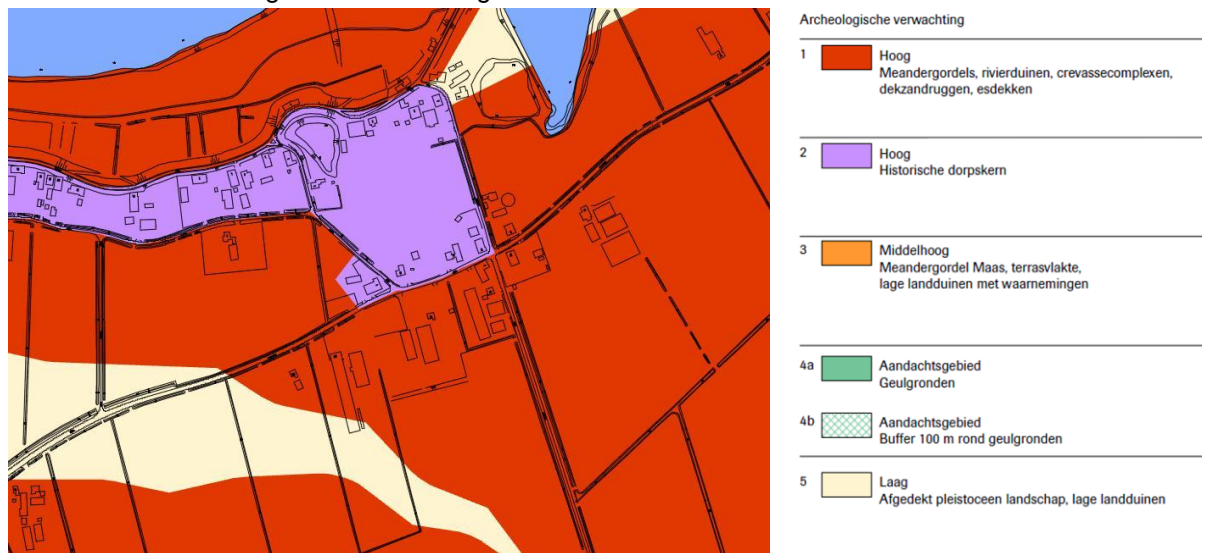
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden

Consequenties voor het plangebied

Op basis van archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Lith is de projectlocatie gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 12: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Alhoewel de projectlocatie is aangeduid met een hoge archeologische verwachting is voor onderhavig plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet niet in graafwerkzaamheden die eventuele archeologisch waarden en/of resten doen verstoren. De paddocks bestaan uit een zandbodem met als afrastering horizontale planken met bijbehorende palen.

4.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt wel verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Consequenties voor plangebied

De locatie waar onderhavig plan (de twee paddocks) ontwikkeld gaat worden is momenteel zand. Daarnaast zijn er ook geen bomen dan wel bouwwerken aanwezig waar eventueel beschermde faunasoorten zich kunnen vestigen. Gelet op voorgaande is een flora- en fauna-onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Beleidskader

Bij een bodemonderzoek worden de gebruiks(on)mogelijkheden die de grond- en grondwaterkwaliteit biedt, onderzocht. Bodemonderzoek vindt doorgaans plaats, of is verplicht, bij een aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen) in het kader van de Wet milieubeheer (milieuvergunning of algemene regels) en bij grondtransacties.

Consequenties voor het plangebied

Op basis van het bodem informatiesysteem van de gemeente Oss zijn de volgende gegevens naar voren gekomen:

- 2010: verkennend onderzoek naar Meester van Coothstraat 54, uitgevoerd door NIPA Milieutechniek rapportnummer 10.11673-1. De onderzoekslocatie bevindt zich ten oosten van het woonhuis. In de ondergrond werden licht verhoogde concentraties barium aangetroffen en in het grondwater licht verhoogde concentraties barium en lood. Dit was geen belemmering voor de geplande bouw.
- 2009: verkennend onderzoek naar Meester van Coothstraat 67, uitgevoerd door NIPA Milieutechniek, rapportnummer 99.3330. De concentraties van alle onderzochte parameters in de samengestelde monsters van de bodem en grondwater lagen beneden de respectievelijke streefwaarden.
- Tankenbestand: geen info
- Historisch bodem bestand: geen info
- Bodemloket: geen info.

Gelet op bovenstaande en het feit dat onderhavig plan geen gevoelige functie betreft, veroorzaakt bodem geen belemmering.

4.5 Geluid

Beleidskader

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de nabijheid van wegen dient aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Consequenties voor het plangebied

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn zones opgenomen voor diverse soorten wegen. Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- in stedelijke gebied:
 - voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken of één of twee sporen: 200 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 meter
- in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken of één of twee sporen: 250 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter

Onderhavig plan (uitbreiding) betreft geen geluidsgevoelige functie, waardoor geluidhinder wegverkeer geen belemmering vormt.

Industrielawaai

In de nabije omgeving is geen bedrijvigheid gevestigd die een belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.6 Geur

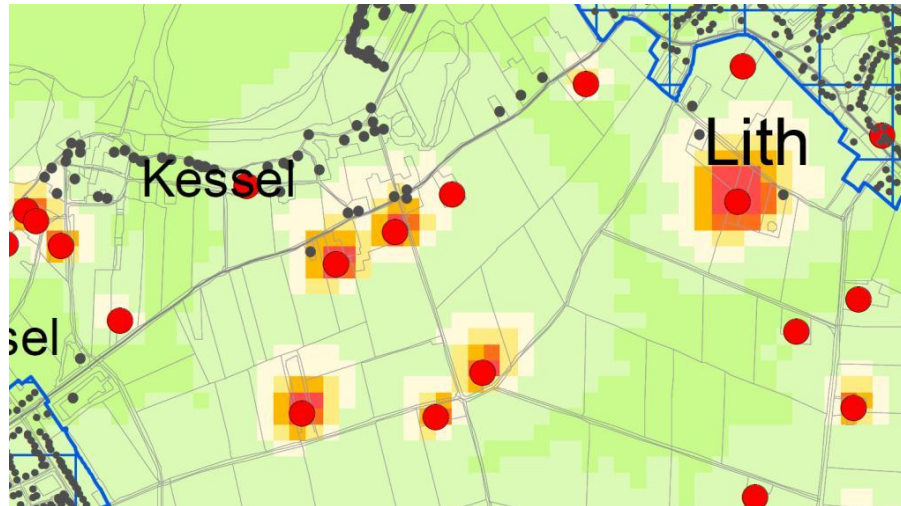
Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-

stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Consequenties voor het plangebied

Op basis van de geurgebiedsvisie 2013 van de gemeente Oss geldt ter plaatse een slecht tot zeer slecht leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting.



Figuur 13: uitsnede geurgebiedsvisie 2013

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe bouwwerken en verhoging van de dieren die een grotere geurcontour met zich meebrengen. Het betreft een uitbreiding van het agrarisch bouwblok waarbinnen legalisatie van een bestaande paardenrijbak en realisatie van paddocks wordt toegestaan. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd binnen de uitbreiding van het bouwblok.

Echter dient een paddock als uitloop voor huisvesting van de paarden. Hierdoor kunnen de paddocks gezien worden als geur-emitterende huisvesting en dient er rekening gehouden te worden met de geldende afstand van 50 meter. Aan deze afstand van 50 meter tot omliggende woningen wordt voldaan.

Gelet op bovenstaande sluiten wij de noodzaak voor het uitvoeren van een geuronderzoek derhalve uit.

4.7 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroeg tijdelijk te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting

kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Consequenties voor het plangebied

Onderhavig plan voorziet in legalisatie van de bestaande paardenrijbak en realisatie van twee paddocks, waarbij geen nieuwe verharding wordt toegevoegd.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Consequenties voor het plangebied

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling die een negatief effect kan hebben op de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het initiatief te voorzien vanuit het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast valt onderhavig plan onder het nibm-principe.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Aangezien onderhavig plan zich niet richt op het ontwikkelen van een milieugevoelig object, kunnen eventueel aanwezige bedrijven in de omgeving geen hinder kunnen veroorzaken met betrekking tot de nieuwe stal. Andersom kan de uitbreiding van het agrarisch bedrijf binnen het plangebied wel milieu-effecten hebben op de omliggende functies. De afweging óf er sprake is van milieueffecten op omliggende functies alsmede de vraag of deze effecten aanvaardbaar zijn, wordt in het kader van de milieuvergunning gedaan. Hieruit zijn geen belemmerende effecten gebleken zodat de milieuvergunning vergunbaar is.

Binnen en in de omgeving van de projectlocatie is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor het voorgestelde initiatief. Vanuit het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering zijn dan ook geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het initiatief.

4.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en

groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties voor het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de projectlocatie zelf wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan.

Op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Oss is de projectlocatie gelegen in het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen over wegen (Mr. Van Coothstraat).



Figuur 14: Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid

De projectlocatie is niet gelegen aan doorgaande wegen, waarover dagelijks gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betekent dat het enige vervoer van gevaarlijke stoffen wat er moet zijn, bestemd is voor het tankstation de Haan (Lith) en Maaspark de Lithse Ham (propaantank). Dit betreft bestemmingsverkeer welke incidenteel over de wegen van de kern Maren-Kessel en Lith rijden.

Omdat het incidenteel transport betreft, veroorzaken deze transporten geen risico's voor de omgeving. Daarmee wordt vanuit dit transport geen beperking opgelegd aan onderhavig plan.

Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor ontwikkeling van onderhavig plan.

Advies brandweer

De brandweer concludeert dat er geen belemmeringen zijn om de

gewenste ontwikkeling toe te staan, omdat

- er geen sprake is van een groepsrisico
- de voorgenomen legalisering en oprichting geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten
- de voorgenomen legalisering en oprichting geen negatieve gevolgen heeft voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de Mr. van Coothstraat.

4.11 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

4.12 Planschade-risico

Ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is het mogelijk dat belanghebbenden worden geschaad. In die situaties kunnen deze rechtspersonen een planschade indienen bij gemeente Oss. Gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer op basis waarvan eventueel ingediende en toe te kennen planschadeclaims op de initiatiefnemer afgewenteld kunnen worden.

Om vooraf in te schatten of er daadwerkelijk planschadeclaims te verwachten zijn, is het mogelijk om voorafgaand aan de noodzakelijke planprocedure een analyse uit te voeren. Daarbij wordt tevens bepaald op basis van welke argumenten de claims ook gehonoreerd zouden moeten worden en om welke claim-bedragen het daarbij zou kunnen gaan.

Initiatiefnemer verwacht géén bezwaren en/of planschadeclaims vanuit de omgeving. Hierdoor acht initiatiefnemer het onnodig om in dat kader een planschaderisico-analyse uit te voeren.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Oss. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan als gevolg van onderhavig plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiervoor te zijner tijd een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over de realisatie van de landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de plankosten voor het meelopen in de herziening van het bestemmingsplan en de vergoeding van eventuele planschadeclaims.

6. PROCEDURE

Burgemeester en wethouders hebben via de brief d.d. 19 juni 2012 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan van initiatiefnemer voor het uitbreiden van het bouwblok, waarbinnen de bestaande paardenrijbak kan worden gelegaliseerd en paddocks kunnen worden ontwikkeld. Alvorens hieraan daadwerkelijk medewerking verleend kan worden dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aangetoond te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarvoor opgesteld.

Onderhavig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Oss wil de beoogde uitbreiding van het agrarisch bouwblok verwerken in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Voor het nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' dient de wettelijk voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Dit betekent ondermeer dat het bestemmingsplan openstaat voor bezwaar en beroep.

Het is de bedoeling dat het plan, op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'.

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken binnen het geactualiseerde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013', is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor inpassing van het plan binnen deze bestemmingsplanprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief aan de Mr. van Coothstraat 54 te Maren-Kessel, dat gelegen is in het buitengebied van de gemeente Oss (voormalig gemeente Lith). Aan de Mr. van Coothstraat 54 is momenteel paardenhouderij Hafaro gevestigd. Onderhavig plan is benodigd om de bedrijfsactiviteiten van paardenhouderij Hafaro te optimaliseren.

Onderhavig plan richt zich op het uitbreiden van het bestaande bouwblok. Via deze uitbreiding zal de bestaande paardenrijbak worden gelegaliseerd en wordt ruimte geboden om een tweetal paddocks te realiseren. De bestaande paardenrijbak is momenteel gelegen buiten het agrarisch bouwblok en is daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Oss is bereid medewerking te verlenen aan onderhavig plan, mits:

- er een landschappelijke inpassing plaats vindt;
- voorkomen wordt dat zichtlijnen worden bebouwd.

Om er voor te zorgen dat de zichtlijnen behouden blijven en er binnen de uitbreiding van het bouwblok dus geen gebouwen (in de toekomst) worden ontwikkeld zal een specifieke functieaanduiding in het bestemmingsplan worden opgenomen. Hierdoor blijft de open ruimte en zichtlijn naar de achterliggende polder tussen Mr. van Coothstraat 54 en nr. 54B behouden. De zichtlijnen worden extra benadrukt door de bestaande agrarische gebouwen landschappelijk in te passen.

Realisatie van het plan is mogelijk binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant en dat van de gemeente Oss.

Aangezien de gemeente Oss momenteel bezig is met de herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002', kan onderhavig plan worden meegenomen in de herziening.

Oss, maart 2013

Betreft: landschappelijke inpassing Mr. van Coothstraat 54

Binnen het plangebied, aan de Mr. van Coothstraat 54 te Lith, worden meerdere maatregelen genomen om de landschappelijke kwaliteit te versterken. Er wordt gekozen het zicht op het achterliggende gebied te behouden door beplanting in de lengterichting op het perceel te realiseren. Hiermee wordt er een kwaliteitsverbetering wat betreft de inrichting van het plangebied gerealiseerd en worden gelijktijdig de kenmerkende gebiedseigenschappen versterkt.

De verschillende maatregelen die staan beschreven worden uitgevoerd met gebiedseigen beplantingssoorten die van oorsprong op de oeverwal voorkomen.

Onderdeel A. Strook beplanting westzijde plangebied.

Bomenrij (40 m1)					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Fraxinus excelsior	6	10-12	8 mtr.	lijn	n.v.t.

Betreft de aanplant van zes nieuwe essen (Fraxinus excelsior), verdeeld over 48 strekkende meter in het verlengde van de bestaande bomenrij. De boomsoort sluit aan bij de bestaande bomenrij die uit essen bestaat.

Struweelhaag (61 m1)					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Acer campstre	20	80-100	1,25 mtr.	driehoek	6
Prunus spinosa	20	80-100	1,25 mtr.	driehoek	6
Viburnum opulus	20	80-100	1,25 mtr.	driehoek	6
Corylus avellana	20	80-100	1,25 mtr.	driehoek	6

Betreft een struweelhaag van 100 x 1,5 meter die wordt ingericht met gebiedseigen erfbeplanting, passend op de oeverwal. Locatie is de perceelgrens onder de bestaande en nieuwe essen aan de westzijde van het plangebied. Er wordt hier een dubbele rij aangeplant.

Onderdeel B. Knip- en scheerheg en bomenrij grenzend aan bestaande bebouwing.

Bomenrij (61 m1)					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Acer campestre	8	10-12	8 mtr.	lijn	n.v.t.

Betreft de aanplant van acht nieuwe veldesdoorns (Acer campestre), verdeeld over 61 strekkende meter. Deze bomen worden evenwijdig aan de bestaande schuur geplant.

Knip- en scheerheg (61 m1)					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Acer campstre	200	40-60	0,20 mtr.	driehoek	6
Viburnum opulus	200	40-60	0,20 mtr.	driehoek	6
Prunus spinosa	200	40-60	0,20 mtr.	driehoek	6

Betreft een knip- en scheerheg van 61 x 1 meter die wordt ingericht met gebiedseigen erfbeplanting. Er wordt een dubbele rij aangeplant, evenwijdig aan de bestaande schuur.



Onderdeel C. Bomenrij.

Bomenrij					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Juglans regia	6	10-12	8 mtr.	lijn	n.v.t.

Betreft twee rijen bomen (3 stuks per rij) tussen de aanwezige en toekomstige voorzieningen. Locatie is in het verlengde van de bestaande bebouwing met behoud van het zicht op het landschap. Op de bijgevoegde kaart zijn de bomen indicatief ingetekend.

Bescherming bomen					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Boomkorf (type rund)	6	-	-	-	-

Betreft bescherming van de nieuwe bomen die meest zuidelijk geplaatst worden.

Bescherming bomen					
<u>Naam</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Groep</u>
Veeraster	61 m1	-	-	-	-

Betreft bescherming van de nieuwe bomen die centraal op het terrein bij de bestaande bebouwing geplaatst worden.



Plattegrond met locaties van landschappelijke inpassing.



Investeringskosten maatregelen

Aanlegkosten op basis van STIKA-normering

Bomen	20 stuks	á € 60,62	€ 1.212,40
Heesters	680 stuks	á € 1,58	€ 1.074,40
Boomkorf	6 stuks	á € 50,72	€ 304,32
Veeraster	61 m1	á € 4,56	€ 278,16
Totale investering:			€ 2.869,28

Beheerkosten op basis van STIKA-normering

Bomenrij	20 stuks	á € 3,34	€ 66,80
Knip- en scheerheg	61 m1	á € 1,17	€ 71,37
Struweelhaag 6 jaar	61 m1	á € 0,73	€ 44,53
Jaarlijkse beheerkosten:			€ 179,36
Beheerkosten op basis van 10 jaar:			€ 1.793,60

Totale investering (aanleg- en beheer): € 4.662,88

Landschappelijke compensatie vanuit verordening ruimte.

Op basis van de Verordening Ruimte¹ moet minimaal 20% van de bestemmingswinst ingezet worden als compensatie. Omdat hier sprake is van een 'beperkt bouwblok' (bestemming waarop geen bebouwing mag komen), is de bestemmingswinst kleiner dan de gebruikelijke € 20,-. De totale uitbreiding van het bestemmingsblok omvat circa 2200 m2 waarmee het te compenseren bedrag maximaal € 4.400,- omvat. Op basis van de berekening (aanleg- en beheerkosten) komt de initiatiefnemer op ruim € 4.600,- waarmee de compensatie op eigen terrein wordt gerealiseerd.

¹ Provincie Noord-Brabant, 11 mei 2012

