

Notitie: Memo ruimtelijke onderbouwing voor het veegplan Reusel – De Mierden
Locatie: Neterselsedijk 39, 5094 BC te Lage Mierde

Someren, 25-04-2019 / 31-07-2019 / 07-08-2019

Status: Definitief

Kenmerk: AB/07288-021

De initiatiefnemer, [REDACTED] heeft op de projectlocatie een melkveehouderij waar ook paarden gehuisvest worden en een boomkwekerij. De initiatiefnemer heeft zijn bedrijf uitgebreid met een nieuwe loods voor werktuigenberging ten behoeve van de boomkwekerij. Door realisatie van de nieuwe loods dienen de ruwvoeropslagen verplaatst te worden, dit is niet mogelijk binnen het huidige bouwvlak. Voor de locatie is op 28-01-2014 een partiële herziening vastgesteld met de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer' waar voeropslagen buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Om de gerealiseerde ruwvoeropslagen binnen de specifieke bouwaanduiding te leggen is vergroting van deze aanduiding noodzakelijk. Om de beoogde situatie passend te bestemmen dient de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer' tevens ter plaatse van de te realiseren voeropslagen opgenomen te worden.

In bijlage 1 is de situatietekening opgenomen waar de huidige en beoogde situatie inzichtelijk wordt gemaakt. Op dit moment is er 0,3 hectare aanwezig aan voeropslagen buiten het bouwvlak met de specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer. Met de te verplaatsen voeropslagen zal deze specifieke bouwaanduiding vergroot worden tot 0,486 ha.

De gemeente Reusel - De Mierden is momenteel bezig met de voorbereidingen van een veegplan waarbinnen verschillende kleine ruimtelijke initiatieven worden meegenomen. De gewenste ontwikkeling aan de Neterselsedijk 39 is een dergelijk initiatief dat meegenomen wordt in het veegplan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Neterselsedijk 39 te Lage Mierde' is vigerend voor het plangebied, bij dit bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' van de gemeente Reusel – De Mierden zoveel mogelijk overgenomen. De wijzigingsbevoegdheden, welke zijn opgenomen in 'Neterselsedijk 39 te Lage Mierde' zijn niet geheel up to date. In samenspraak met gemeente Reusel – De Mierden is besloten om toetsing op de wijzigingsbevoegdheden te neutraliseren. In onderhavige memo wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan goede ruimtelijke ordening.

Agrarisch bedrijf

Voor het bedrijf is op 12-07-2016 een omgevingsvergunning verleend voor het houden van 336 melk- en kalfkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee en 4 volwassen paarden. Het rantsoen van het rundvee bestaat hoofdzakelijk (> 90%) uit ruwvoer, hierdoor is voldoende opslagcapaciteit benodigd voor een goede bedrijfsvoering. Het huidige bouwvlak voorziet niet in ruimte voor uitbreiding van voeropslagen, de voeropslagen ter plaatse van de nieuw te bouwen loods dienen verplaatst te worden naar gronden buiten het bouwvlak. Er zijn geen wijzigingen met betrekking tot de dieren aantallen op het bedrijf gezien het enkel de voeropslagen betreft. Hierdoor zijn er geen wijzigingen die negatief effect op het milieu zouden kunnen hebben met betrekking tot bijvoorbeeld fijnstof- of ammoniakuitstoot. Tevens wordt aangetoond door

middel van onderstaande toetsing dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor omwonenden.

Specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer

In de situatietekening is opgenomen dat circa 0,3 ha is bestemd met de specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer. In de beoogde situatie wordt deze specifieke bouwaanduiding vergroot tot maximaal 0,5 ha zodat de benodigde ruwvoeropslagen allen binnen de bouwaanduiding gerealiseerd kunnen worden.

Milieuaspecten in de omgeving

De beoogde ontwikkeling, realiseren van ruwvoeropslagen buiten bouwvlak, heeft nauwelijks invloed op de milieuaspecten in de omgeving. De dieren aantallen blijven gelijk zoals opgenomen in de verleende vergunning, d.d. 12-07-2016. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van uitbreiding diervverblijf of dieren aantallen, hierdoor kan worden gesteld dat de fijnstof- en ammoniakemissie niet toeneemt en reeds wordt voldaan zoals berekend voor de omgevingsvergunning. De overige milieuaspecten en ruimtelijke aspecten worden hieronder toegelicht.

- **Waterhuishouding:** Als gekeken wordt binnen de Vr is de projectlocatie niet gelegen in een nadere aanduiding. De omvang van de loods bedraagt circa 1.200 m². Hierdoor is er een vergroting van het verhard dakoppervlak. Daarnaast is er een toename in ruwvoeropslagen van circa 1.860 m². Er wordt een waterberging gerealiseerd in de aan te leggen houtwal aan de noord- en oostzijde van het bedrijf, deze wordt enkel gebruikt als retentiesloot. Het hemelwater wordt niet geloosd op de naastgelegen B-watgang. De waterberging heeft een capaciteit van minstens 92 m³ (gevoeligheidsfactor 1/2), welke voldoende ruimte biedt om het water op te vangen dat extra geborgd moet worden door de realisatie van de loods en de ruwvoeropslagen. Het water van de uitbreiding in erfverharding zal afvloeien naar omliggende percelen, de waterberging is aangegeven op bijgevoegde situatietekening.
- **Bodem:** Op het bedrijf vinden verschillende bodembedreigende activiteiten plaats. De gerealiseerde loods wordt gebruikt ten behoeve van de boomkwekerij, hiervoor worden werktuigen opgeslagen, dit zou een risico kunnen vormen van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren en lekbakken wordt het bodembedreigend risico verwaarloosbaar gemaakt. Hierbij zal ten aanzien van het aspect bodem worden voldaan aan regels uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast wordt bij de ruwvoeropslagen een voorziening getroffen om de percolaatsappen op te vangen.
- **Cultuurhistorische waarden:** Volgens de Vr is de projectlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch gebied. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de voorgenomen ontwikkeling negatief effect heeft op de cultuurhistorie.
- **Aardkundige waarden:** Er zijn geen aardkundige waarden aanwezig op de projectlocatie volgens de Vr. Hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Ecologische waarden:** Conform de themakaart 'Natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen aanduiding aanwezig, de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurwaarden in de omgeving. Tevens is uitgesloten dat de locatie is gelegen in een 'wijzigingsgebied ecologische verbingszone' en 'wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen', hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Flora en Fauna:** Ter plaatse van de te realiseren loods en sleufsilo's is reeds landbouwgrond aanwezig. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.
- **Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat:** Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object gerealiseerd. Daarnaast is er geen toevoeging van een emissiepunt. Hierdoor

voldoet men nog steeds aan de regels van de Wet geurhinder en veehouderij met betrekking tot vaste afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Het is uitgesloten dat omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven negatief effect zouden kunnen hebben van onderhavige ontwikkeling.

- **Parkeren, personen- en goederenvervoer:** De functie van het bedrijf verandert niet in de beoogde situatie. Hierdoor blijft de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer onveranderd en is een goede afwikkeling, net zoals in de huidige situatie, gegarandeerd. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie vindt parkeren op eigen erf plaats.

Verordening ruimte

Ter plaatste van de te realiseren ruwvoeropslagen zijn conform de Verordening ruimte zijn enkel de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Gemend landelijk gebied' toegekend. Er is geen sprake van de vestiging of omschakeling naar een hokdierenhouderij, hierdoor zijn de regels van 'Stalderingsgebied' niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

In het gemengd landelijk gebied vindt vermenging van functies plaats, gezien het een kleinschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf betreft blijft de vermenging van functies in de omgeving intact. In artikel 7.4 lid 4 zijn voorwaarden opgenomen voor het vergroten van een bouwvlak met maximaal 0,5 ha ten behoeve van de opslag van ruwvoer. Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie niet vergroot, voor de volledigheid wordt er getoetst aan de voorwaarden van de Vr artikel 7.4 lid 4.

- a. *Het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op opslag van ruwvoer;*

Het bedrijf betreft een melkveehouderij met paardenhouderij en een boomkwekerij. Ten behoeve van de melkveehouderij zijn ruwvoeropslagen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, het rantsoen van rundvee bestaat hoofdzakelijk > 90% uit ruwvoer.

- b. *De ruimte binnen het bouwperceel niet aanwezig is;*

Binnen het bouwperceel is een loods gebouwd ten behoeve van de boomkwekerij, door de realisatie van de loods is er niet voldoende ruimte binnen het bouwvlak om de benodigde ruwvoeropslagen te realiseren. Hierdoor zijn er ruwvoeropslagen aan de oostzijde van het bouwvlak gerealiseerd.

- c. *Het bestemmingsplan borgt dat deze 0,5 hectare uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen – geen gebouwen zijnde – voor de opslag van ruwvoer;*

In het vigerende bestemmingsplan 'Neterselsedijk 39 te Lage Mierde' zijn reeds bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer' opgenomen. De verplaatste ruwvoeropslagen zullen in de beoogde situatie dezelfde passende bestemming krijgen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In de huidige situatie is het gehele bouwvlak in gebruik ten behoeve van de melkveehouderij en de boomkwekerij. In de beoogde situatie is er een loods gerealiseerd ten behoeve van de boomkwekerij binnen het bouwvlak ter plaatse van voormalige voeropslagen. De ruwvoeropslagen zijn verplaatst naar de oostzijde van de locatie, gezien het niet wenselijk is om bebouwing aan de noordzijde van de locatie te bouwen en niet mogelijk is om aan de westzijde te bouwen. Door voeropslagen tegen het bouwvlak te realiseren, en het bouwvlak zo efficiënt mogelijk te gebruiken is er sprake van zuinig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap is op 24 augustus 2012 de afstemmingsnotie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. Deze is tevens van kracht in de gemeente Reusel-De Mierden. Hierin wordt per ruimtelijke ontwikkeling de inspanning aan kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald aan de hand van categorieën. Doordat onderhavig initiatief voorziet in vergroting

van het bouwperceel, kan het initiatief toegedeeld worden aan categorie 3. Deze categorie behoort bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's. De kwaliteitsverbetering-berekening is in de bijlage toegevoegd, de inspanning blijft beperkt tot investering in een verplichte landschappelijke inpassing zoals weergegeven op de situatietekening en de plantenlijst.

Landschappelijk inpassingsplan

Op 28 januari 2014 is een partiële herziening vastgesteld voor deze locatie. Met deze partiële herziening is een vergroting van het bouwvlak gerealiseerd.

Conform de partiële herziening is in totaal 3.625 m² in gebruik voor landschappelijke inpassing, deze landschappelijke inpassing is nog niet gerealiseerd. In de beoogde situatie wordt de te realiseren beplanting, welke aan de oostzijde van het perceel waar de ruwvoeropslagen zijn voorzien, opgeschoven. Hierdoor zal de inrichting, bovenop de reeds vastgestelde beplanting, extra worden ingepast. Er is sprake van een toename van oppervlakte beplanting van 1.282 m² ten opzichte van het huidige inpassingsplan. De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd conform de situatietekening en de bijhorende plantenlijst, de plantensamenstelling blijft hetzelfde als tijdens de partiële herziening.

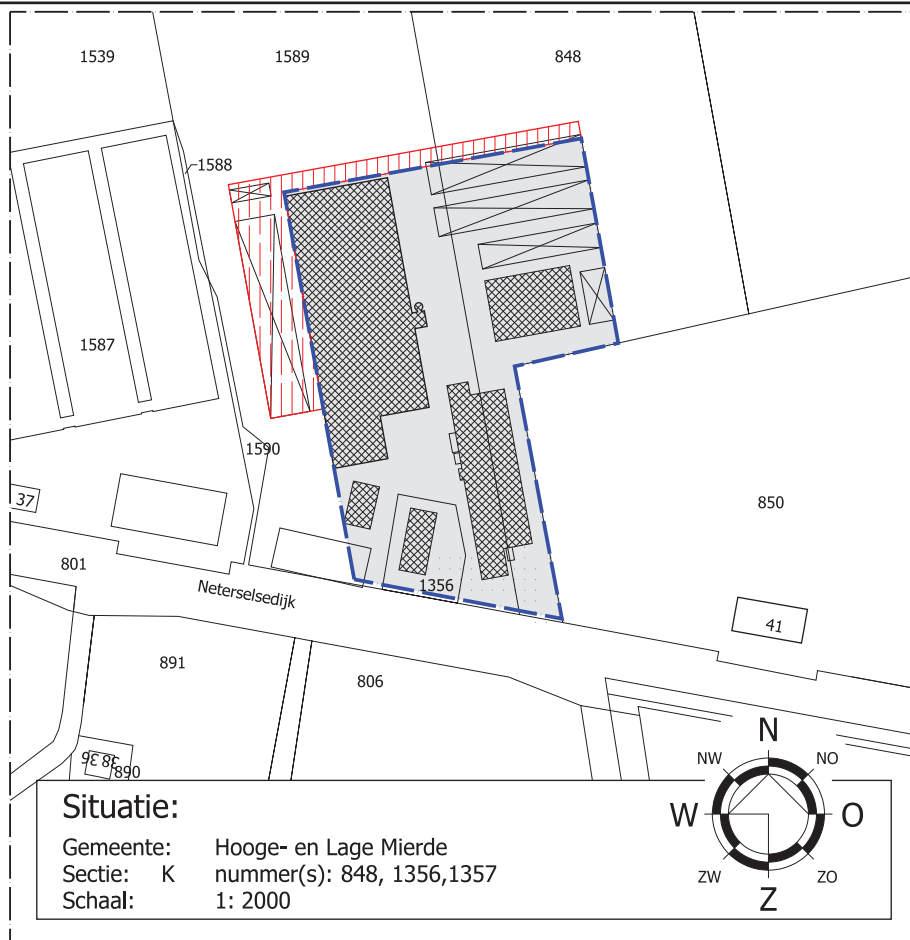
Aan de oostzijde van de inrichting worden de bestaande stallen landschappelijk ingepast middels een bomenrij. Doordat de stallen hier een natuurlijke ventilatie hebben wordt een ruime plantafstand gehanteerd. Gekozen is voor populieren doordat de ruimte hier klein is en de bomen tegen de slootkant geplant worden. Door de landschappelijke inpassing aan te passen naar de nieuwe situatie worden de nieuwe voeropslagen ingepast en aan het oog onttrokken.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer is langs verschillende burens geweest om onderhavig initiatief te bespreken. De burens staan niet negatief tegenover het initiatief van de initiatiefnemer. In de bijlage is een situatietekening opgenomen van de beoogde situatie, hierbij heeft initiatiefnemer een begeleidende brief geschreven en zijn de handtekeningen van de gesproken burens toegevoegd.

Zoals in onderhavige memo ruimtelijke onderbouwing is opgenomen worden er in de beoogde situatie geen negatieve effecten ondervonden in de vereiste goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de 'specifieke bouwaanduiding – voorziening ruwvoer' ten behoeve van voeropslagen kan worden opgenomen in het veegplan van Reusel – De Mierden.

Bijlagen:	- Situatietekening
	- Plantenlijst
	- Kwaliteitsverbetering
	- Omgevingsdialoog



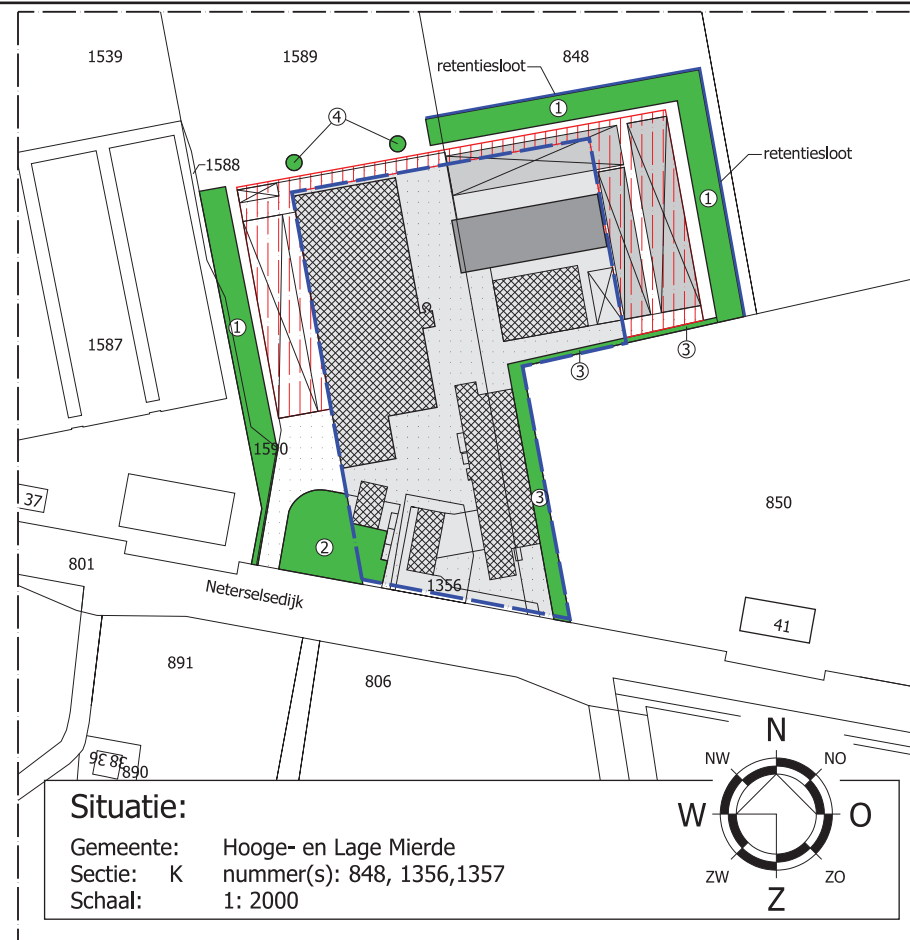
Bestaand bouwvlak = 1,50 Ha
 Voeropslag buiten bouwvlak 0,30 Ha

Renvooi

-  = Bestaande bebouwing
-  = Nieuwe bebouwing (loods)
-  = Bestaande sleufsilos/vaste mestopslag
-  = Nieuw te plaatsen sleufsilos
-  = Erfverharding
-  = Bouwvlak
-  = Specifieke bouwaanduiding voorziening ruwvoer
-  = Bestemmingsvlak groen t.b.v. landschappelijke inpassing

- ① = Houtwal
- ② = Boomgaard
- ③ = Bomenrij
- ④ = Solitaire bomen

Plantenlijst separaat bijgevoegd



Gewenst bouwvlak = 1,50 Ha
 Voeropslag buiten bouwvlak 0,486 Ha

© VAN DUN ADVIES BV



van DUN ADVIES
 partner in het buitengebied

Vestiging Ulicoten
 T. 013 5199458

Vestiging Someren
 T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl
 www.vandunadvies.nl

PROJECTNUMMER
 07288-021

TEKENING
 Situatie

ONDERWERP
 Situatie aan de Neterselsedijk 39 te Lage Mierde

TEKENAAR
 RM/RvD.

SCHAAL
 1:2000

BLAD
 1-01

DATUM
 25-04-2019

WIJZIGINGEN
 1^e 12-06-2019

2^e 31-07-2019

3^e .

4^e .

1

Houtwal	3075 m2	0,45 st/m2
	Totaal aantal	1383 st
Plantmateriaal		
Zomereik 80-100 (<i>Quercus robur</i>)	20% =	277 st
Zwarte Els 100-125 (<i>Alnus glutinosa</i>)	10% =	138 st
Veldesdoorn 80-100 (<i>Acer campestre</i>)	10% =	138 st
Gelderse roos 60-100 (<i>Viburnum opulus</i>)	10% =	138 st
Hazelaar 60-100 (<i>Corylus avellana</i>)	20% =	277 st
Krent 80-100 (<i>Amelanchier canadensis</i>)	10% =	138 st
Kardinaalsmuts 80-100 (<i>Euonymus europaeus</i>)	20% =	277 st

2

Fruitboomgaard		
Plantmateriaal		
Appelboom 150-200 (<i>Malus sylvestris</i>)		9 st

3

Bomenrij		
Plantmateriaal		
Zwarte populier 150-200 (<i>Populus nigra</i>)		7 st
Italiaanse populier (<i>Populus nigra italica</i>)		24 st

4

Solitaire bomen		
Plantmateriaal		
Zomereik 200-250 (<i>Quercus robur</i>)		2 st

Waardevermeerdering

Neterselsedijk 39, Lage Mierde

<u>Waarde bestaand</u>	aantal m2		prijs per eenheid	Totaalprijs
Opp. bedrijf (bouwvlak)	15000	x	€ 25,00	= € 375.000,00
Opp. agrarisch tvb sleufsilos	3000	x	€ 12,50	= € 37.500,00
Opp. agrarisch met waarden	6123	x	€ 5,00	= € 30.615,00
Opp. Groen (buiten bouwvlak)	2601	x	€ 1,00	= € 2.601,00
Totale oppervlakte	26724			
Totaal waarde				€ 443.115,00
<u>Waarde nieuw</u>	aantal m2		prijs per eenheid	Totaalprijs
Opp. agrarisch met bouwvlak	15000	x	€ 25,00	= € 375.000,00
Opp. agrarisch tvb sleufsilos	4860	x	€ 12,50	= € 60.750,00
Opp. agrarisch met waarden	2981	x	€ 5,00	= € 14.905,00
Opp. Groen (buiten bouwvlak)	3883	x	€ 1,00	= € 3.883,00
Totale oppervlakte	26724			
Totaal waarde				€ 454.538,00
<u>Waarestijging</u>	€ 454.538,00	-	€ 443.115,00	= € 11.423,00
Investerings op basis van redelijkheid	20%	van	€ 11.423,00	= € 2.284,60

Totale investeringen (zie onderstaand)

€ 2.443,66

Verschil

€ 159,06

De oppervlakte aan groen bestaat voor een gedeelte uit bestaande beplanting en gedeeltelijk uit nieuw aan te leggen beplanting. Voor de berekening kwaliteitsverbetering wordt enkel de toename aan beplanting gebruikt.

De oppervlakte aan nieuwe beplanting bedraagt:

Totaal groen bestaand	2601 m2
Totaal groen beoogd	3883 m2
Toename groen	1282 m2

Houtwal

Aantal planten	1282 x	0,45 =	577
Kosten aanplant	577 x	€ 1,66 =	€ 957,82

Beheer en onderhoud

per jaar	12,82 are	€ 11,59 =	€ 148,58
gedurende 10 jaar: €	148,58	10 =	€ 1.485,84

Toelichting kengetallen:

aantal planten per m2 in houtwal	0,45 st/m2
Kosten aanplant houtwal volgens Stika	€ 1,66 per stuk
Kosten beheer en onderhoud volgens Stika	€ 11,59 per are per jaar

Lage Mierde, April 2019

Beste Buurtbewoner,

Gezien het steeds meer extremere weer, wat is gerelateerd aan de voedsel voorziening voor het melkveebedrijf . En de circulaire landbouw, is voor ons melkveebedrijf uitbreiding van voeropslag cruciaal.

We zijn al in een ver gevorderd stadium met de plannen om de voer opslag uit te breiden met een beton plaat en een beton wand.

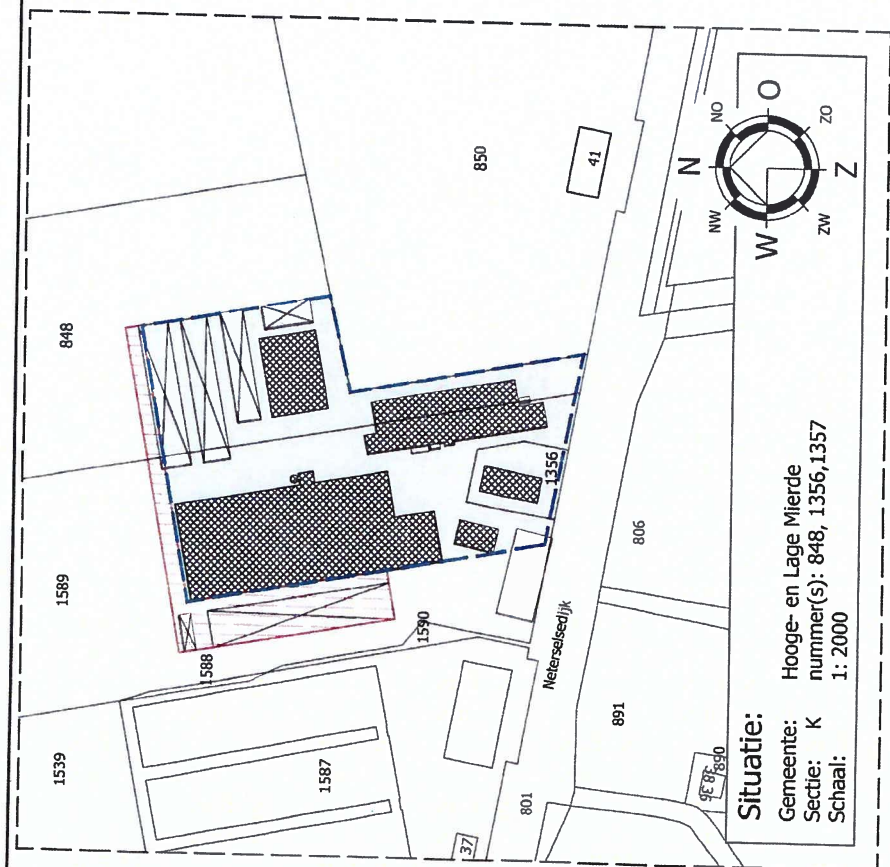
Op de bijgevoegde tekening ziet u duidelijk aangegeven in het rode kader wat het gewenste bouwblok is, i.v.m. de voer opslag voor het melkvee.

Er komt ook een beplantingsplan. En van Dun advies, is gespecialiseerd in het ondersteunen van deze vergunningsaanvraag.

Hierbij is de schets toegevoegd. Waarop u de uitbreiding van de opslag kunt zien.

Met vriendelijke groet,

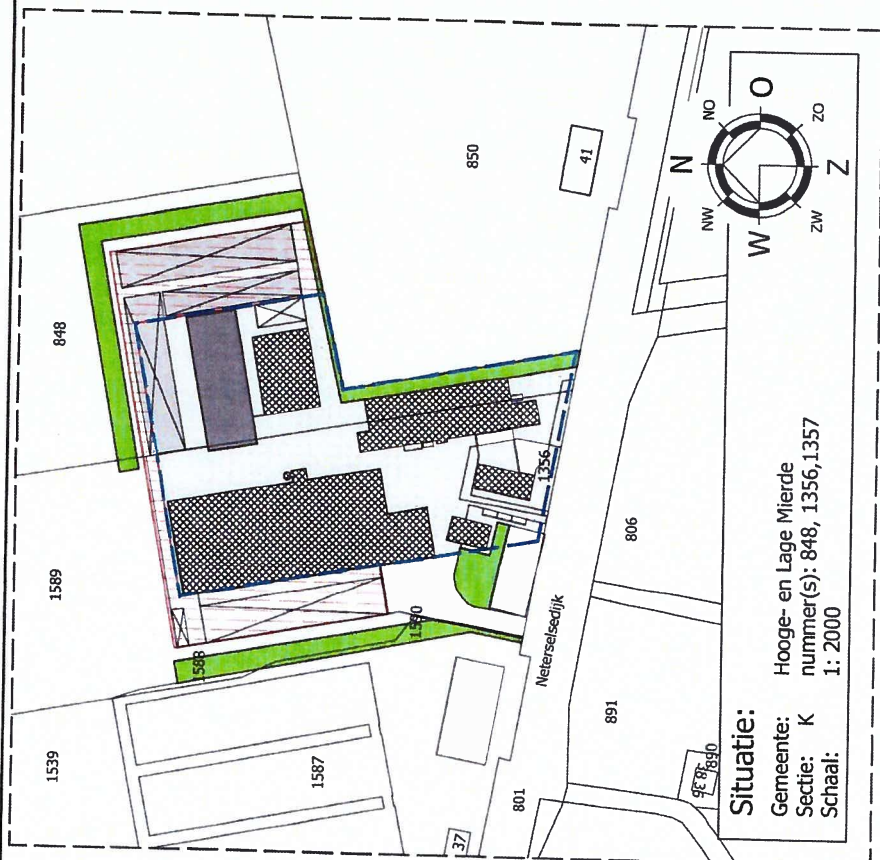
Nico van de Sande
Neterseldesijk 39
Lage Mierde



Bestaand bouwvlak = 1,50 Ha
Voeropslag buiten bouwvlak 0,30 Ha

Renvooi

-  = Bestaande bebouwing
-  = Nieuwe bebouwing (loods)
-  = Bestaande sleufsilos/vaste mestopslag
-  = Nieuw te plaatsen sleufsilos
-  = Erfverharding
-  = Bouwvlak
-  = Specifieke bouwaanduiding voorziening ruwvoer
-  = Bestemmingsvlak groen t.b.v. landschappelijke inpassing (3625m²)



Gewenst bouwvlak = 1,50 Ha
Voeropslag buiten bouwvlak 0,486 Ha

© VAN DUN ADVIES BV



DUN ADVIES
Partner in het bouwen (plan)

OPDRACHTGEVER

Vestiging Ulicoten
T. 013 5199458

PROJECTNUMMER
07288-021

Vestiging Sumarion
T. 0493 745015

TEKENING
Situatie

info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

TEKENAAR
RM

SCHAAL
1:2000

BLAD
1-01

DATE
12-04-2019

WILZINGEN

1^a

2^a

3^a

4^a

Situatie aan de Neterselsdijk 39 te Lage Mierde

Naam	Adres	Woonplaats	Datum	Handtekening
	Neterselsedijk 37	Lage Mierde	apr-19	
	Neterselsedijk 42	Lage Mierde	apr-19	
	Neterselsedijk 41	Lage Mierde	apr-19	