

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

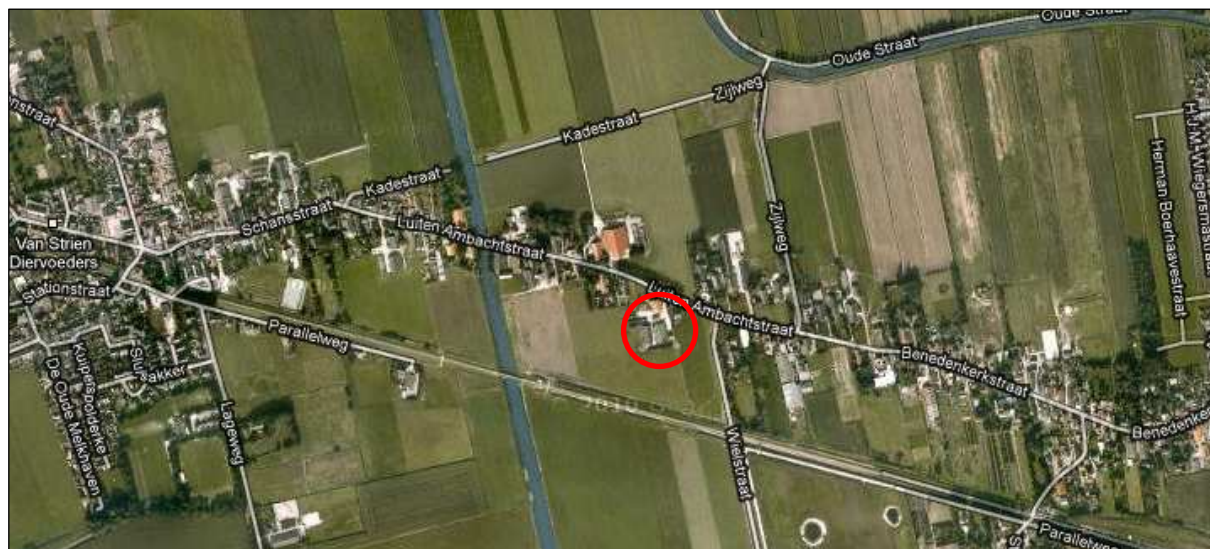
**Uitbreiding agrarisch bouwvlak  
Luiten Ambachtstraat 36  
te Raamsdonk**

*Februari 2011*

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Uitbreiding agrarisch bouwvlak Luiten Ambachtstraat 36 te Raamsdonk

*Februari 2011*



## INHOUD

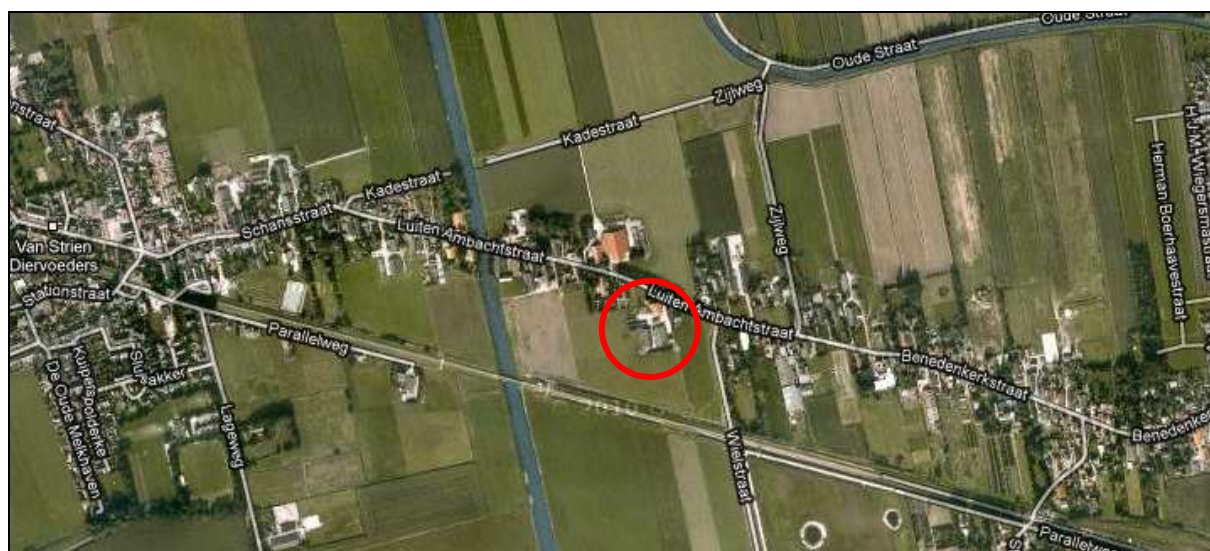
<b>1.</b>	<b>Het plan</b>	
1.1	Huidige situatie	4
1.2	Het plan	4
<b>2.</b>	<b>Het planologische beleidskader</b>	
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	6
<b>3.</b>	<b>Ruimtelijke aspecten</b>	
3.1	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	9
3.2	Landschappelijke inpassing	9
<b>4.</b>	<b>Milieu-aspecten</b>	10
4.1	AMvB landbouw	10
4.2	Ammoniak	10
<b>5.</b>	<b>Waterparagraaf</b>	11
5.1	Waterbeleid	11
5.2	Waterhuishoudkundige situatie omgeving	11
5.3	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	12
5.4	Conclusie	14
<b>6.</b>	<b>Afwegingen</b>	15
<b>Bijlage:</b>	<b>Gewenst bouwvlak</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage:</b>	<b>Erfbeplantingsplan</b>	<b>18</b>

## 1. Het plan

### 1.1 De huidige situatie

Het plangebied aan de Luiten Ambachtstraat is gesitueerd in het buitengebied van Raamsdonk. Van oorsprong is de Luiten Ambachtstraat een agrarisch bebouwingslint, dat de kernen van Raamsdonk en Waspik met elkaar verbindt. In dit lint zijn de afgelopen decennia naast agrarische bedrijven ook andere typen bedrijven, woningen en voorzieningen, in de vorm van burgerwoningen, bedrijven en recreatieve voorzieningen, gevestigd.

De Luiten Ambachtstraat wordt aan de noord- en zuidzijde omgeven door agrarisch cultuurlandschap. Kenmerkend voor de Luiten Ambachtstraat zijn dan ook de doorzichten naar het omringende open landschap.



Figuur 1: Situering plangebied

Op de locatie aan de Luiten Ambachtstraat 36 is de veehouderij gevestigd. Het bedrijf valt onder het Besluit Landbouw. Het betreft namelijk een bedrijf met een vergunning voor het houden van 120 melk- en kalfkoeien en 100 stuks jongvee. Het gaat om een grondgebonden vorm van landbouw.

### 1.2 Het plan

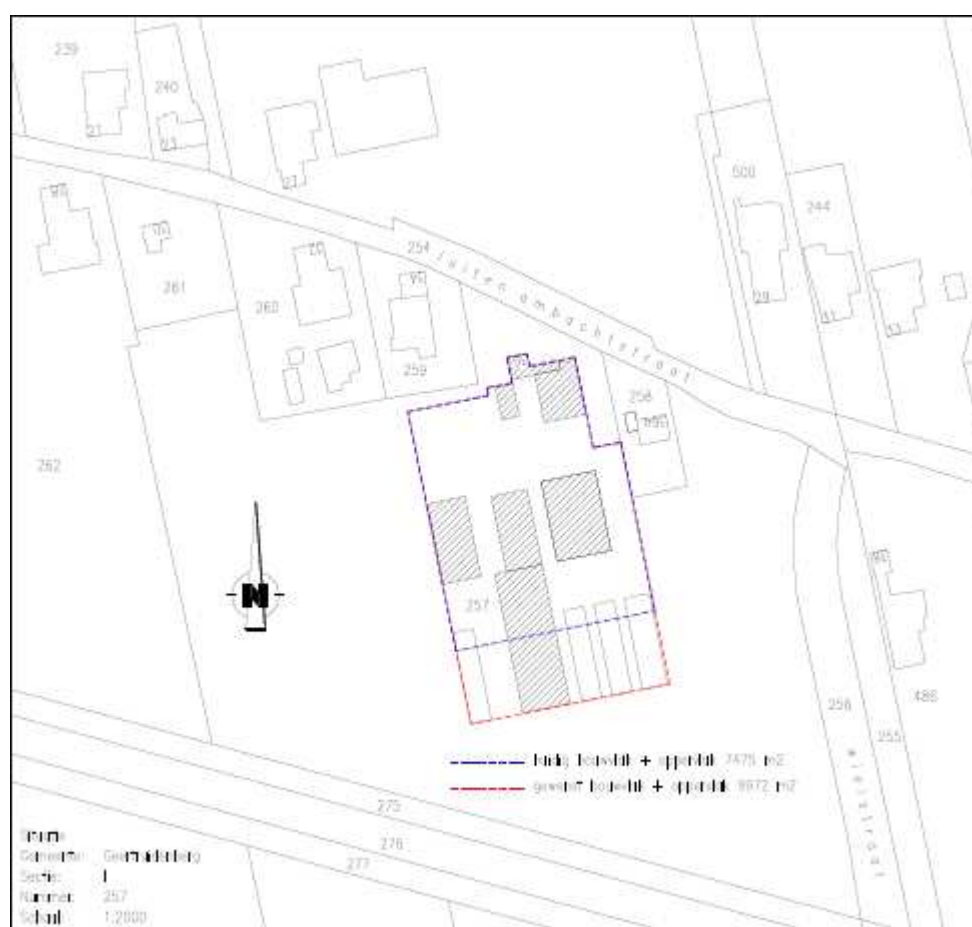
Gezien de schaalvergroting die momenteel gaande is in de melkveehouderij is de ondernemer voornemens om zijn bedrijf verder door te ontwikkelen om er zorg voor te dragen om het bedrijf in de nabije toekomst rendabel te kunnen blijven exploiteren. Voor de bedrijfsvoering is het bovendien noodzakelijk om de logistieke situatie binnen het bedrijf te verbeteren door een betere positionering van dieren en looplijnen te realiseren.

De uitbreiding zal zich op de korte termijn richten op het realiseren van een nieuwe stal met een lengte van 56 meter. Deze stal komt aan de achterzijde van de huidige bebouwing te liggen. In de stal zullen 120 melkkoeien en 100 stuks jongvee worden gehouden.

Daarnaast zijn er nog een nieuwe loods (breedte 15 m. en ruimte tussen de bestaande en nieuwe loods 10 m) en diverse sleuvsilo's gepland.

De uitbreiding van het bedrijf voorziet niet in uitbreiding van het aantal dieren. Het dierenaantal blijft gelijk, er vindt alleen een verschuiving plaats van dieren naar een grotere afstand van woningen van derden.

De voorgenomen uitbreiding past niet op het bouwvlak aan de Luiten Ambachtstraat 36 te Raamsdonk, zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Voor de nieuwe situatie wordt verwezen naar de bijgevoegde schets.



Figuur 2: Gewenste situatie

Om de plannen van de ondernemer mogelijk te maken dient het bouwvlak uitgebreid te worden tot 1,0 hectare, wat een uitbreiding van 0,2 hectare betekent. Het plan leidt tot een bestemming van het bestaande gebruik. De agrarische functie van het gebied wordt op deze manier verder versterkt en behouden. Deze uitbreiding past binnen de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek.

## **2. Het planologische beleidskader**

### **2.1 Provinciaal beleid**

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte, fase 2 vastgesteld. Deze verordening zal naar verwachting op 1 februari 2011 in werking treden. In de Verordening Ruimte fase 2 introduceert de provincie de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient bij de ontwikkeling zorg gedragen te worden voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. In het bijzonder dient het principe van zuinig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het agrarisch bouwvlak is gelegen binnen het Agrarisch gebied. Binnen deze gebieden is op basis van de Verordening Ruimte uitbreiding van het bouwvlak mogelijk. Het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft een oppervlakte van 0,8 hectare en is thans bijna compleet benut. De ruimte die rest op het bouwvlak kan niet in aanmerking komen voor de gewenste uitbreiding omdat in dat geval de dierenverblijven op te korte afstand van burgerwoningen geprojecteerd zouden worden. Derhalve bestaan er geen mogelijkheden om de uitbreiding van het bedrijf plaats te laten vinden binnen het bestaande bouwvlak. Om deze reden zal het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan worden vergroot tot 1 ha. Hierbij zal het bouwvlak voorzien worden van een adequate landschappelijke inpassing.

Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Derhalve wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

### **2.2 Gemeentelijk beleid**

De gemeente Geertruidenberg heeft op dit moment het ontwerpbestemmingsplan buitengebied ter inzage liggen. Het agrarisch bedrijf aan de Luiten Ambachtstraat 36 te Raamsdonk heeft in overeenstemming met het feitelijke gebruik een agrarisch bouwvlak toegekend gekregen met een omvang van 0,75 ha. Een uitsnede van de plankaart is in figuur 3 weergegeven.



*Figuur 3: Uitsnede plankaart ter plaatse van Luiten Ambachtstraat 36 te Raamsdonk*

Het bouwvlak is bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar in deze sprake van is. Daarnaast dient het kenmerkende slagenlandschap behouden te blijven.

Binnen dit ontwerpbestemmingsplan wordt aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om het bouwvlak onder voorwaarden te verruimen tot 1,5 ha. De voorwaarden die van toepassing zijn, zijn de volgende:

- de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling;
- voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief productiegerichte paardenhouderijen) en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- de vormverandering en/of uitbreiding van een grondgebonden veehouderij, dan wel de vormverandering van de intensieve veehouderij(tak) mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharderen);
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.



### 3. Ruimtelijke aspecten

#### 3.1 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het gebied waar het agrarisch bedrijf aan de Luiten Ambachtstraat te Raamsdonk gevestigd is heeft als karakteristiek 'Landschappelijke en cultuurhistorische waarden'. Deze waarden komen voort uit de ligging binnen het slagenlandschap met de daarbij horende karakteristieke verkaveling en dienen gewaarborgd te worden.

Het bouwvlak zoals dat ingetekend is loopt parallel aan deze kenmerkende kavelstructuur en zal de structuur niet doorbreken. De gewenste uitbreiding van het bouwvlak is gericht op het verlengen van het toegewezen landschap en zal dit kenmerkende landschap dan ook niet doorsnijden. In relatie met de ontwikkelingswens van de ondernemer kan er geconcludeerd worden dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap behouden blijven.

#### 3.2 Landschappelijke inpassing

Bij het opstellen van het plan voor de landschappelijke inpassing is ingespeeld op de historische verschijningsvormen van het aanwezige landschap, de actuele infrastructurale situatie en de gewenste bedrijfsvoering. Het landschap ten noorden en zuiden van de Luiten Ambachtstraat is een relatief open landschap met een kenmerkende kavelstructuur. Deze structuur vormt een slagenlandschap dat enigszins uitwaaiert en dat schuin op de richting van de Luiten Ambachtstraat staat. Het geheel van langgerektheid, richting en uitwaaiing is zeer karakteristiek.

Het plan van landschappelijke inpassing beoogt deze karakteristiek zorgvuldig in stand te houden en op enkele onderdelen te versterken. Dit laatste gebeurt met name aan de west- en oostzijde van het perceel waar met bomenrijen (wilgen) het slagenlandschap wordt geaccentueerd. Aan de noordzijde, evenwijdig aan de Luiten Ambachtstraat, wordt aansluiting gezocht bij het Bomenstuctuurplan, zoals dat is vastgesteld. Dit betekent dat er enkele Leilinden worden aangepland om de gewenste lindenlaan ter plaatse van dit perceel te realiseren. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

## 4. Milieu aspecten

### 4.1 AMvB Landbouw

De melding in het kader van het Besluit Landbouw die in 2007 is ingediend om aan de milieuwetgeving te voldoen, is geaccepteerd. Voor de gewenste uitbreiding is een AMvB Landbouw voldoende en hoeft er geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Binnen de AMvB Landbouw worden tevens de aspecten geurhinder, fijn stof en geluid gewaarborgd.

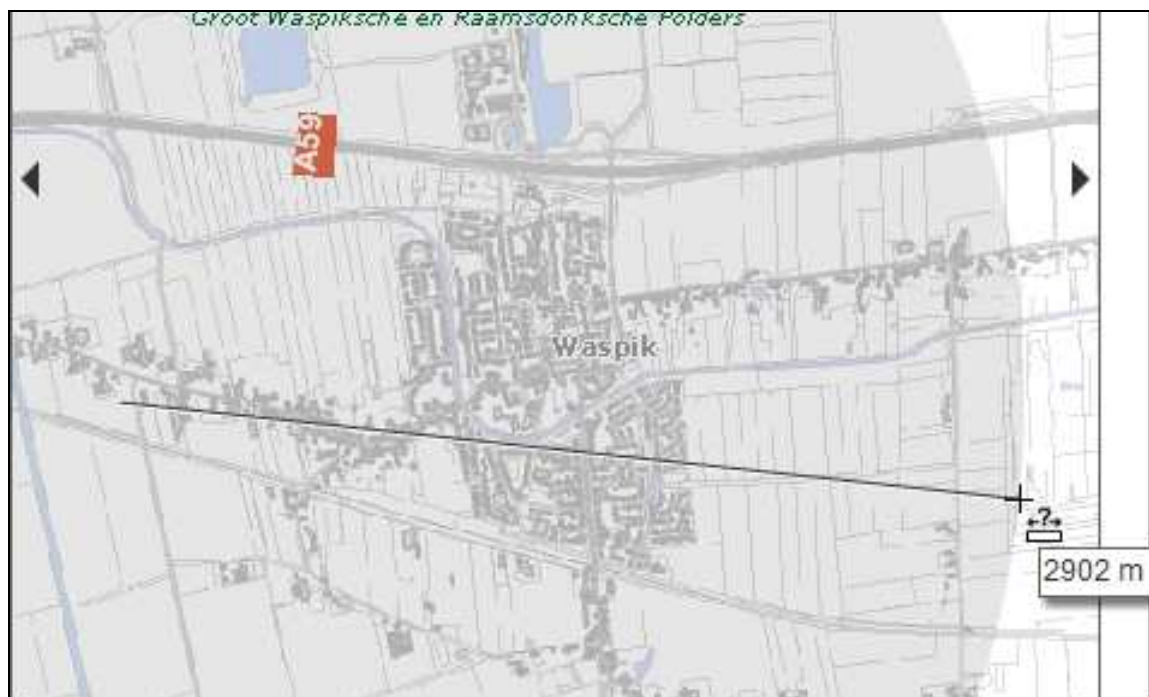
### 4.2 Ammoniak

Binnen een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare gebieden gelden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) beperkingen voor veehouderijen. Het bedrijf is niet gelegen binnen 250 meter rondom een kwetsbaar gebied.

Het aantal dieren neemt niet toe ten opzichte van de vergunde situatie. Door middel van de bouwblokvergroting wordt het mogelijk om dieren intern te verplaatsen op een grotere afstand van woningen van derden.

Hierdoor zal de ammoniakdepositie op het stikstofgevoelige deel van het voor verzuring gevoelig gebied het Eendennest te Waspik niet toenemen.

Hierdoor is er geen significante toename op het Habitatgebied en kan een passende beoordeling achterwege blijven.



Figuur 4 Uitsnede Wav kaart Provincie Noord- Brabant

## 5. Waterparagraaf

### 5.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. 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 advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Geertruidenberg is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. 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.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

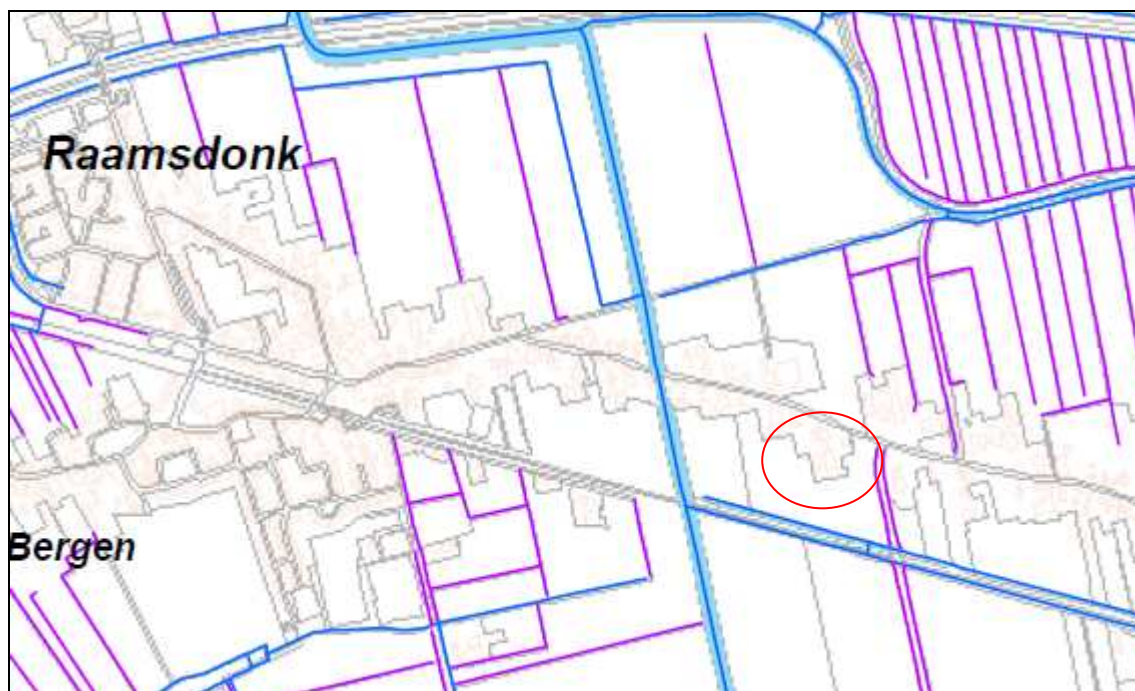
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap.

### 5.2 Waterhuishoudkundige situatie omgeving

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Donge. De locatie is gesitueerd in een gebied waar meestal kwel plaatsvindt. De locatie bevindt zich niet in een waterwingebied of (volledig of beperkt) grondwaterbeschermingsgebied (Verordening Ruimte fase 1 en Keurkaart Waterschap Rivierenland).

Ten zuiden van het plangebied ligt een Categorie A waterloop. De ontwikkeling van het plangebied gaat niet gepaard met een maaiveldverandering, demping van (delen) van de waterloop of veranderingen in de waterhuishouding in het algemeen. Het plangebied bevindt zich op een grotere afstand dan 5 meter van de insteek van de waterloop.

Wanneer de onderhoudsstrook van de waterloop vrij wordt gehouden van obstakels, heeft de ontwikkeling van het plangebied geen invloed op deze waterloop. Ten oosten van het plangebied ligt een categorie B waterloop. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op deze waterloop. Binnen het plangebied spelen geen waterkeringsaspecten. Voor de werken is geen Keurontheffing noodzakelijk.



Figuur 5 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (keurkaart OPW 2 Waterschap Rivierenland)

De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. De bodem bestaat uit zandgronden (type Hn21, voedselarm en vochtig tot droog) met een diepe grondwaterstand (200-250 cm – mV). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (160 -180 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

### 5.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

#### Scheiding van vuil en schoon hemelwater:

##### *Huidige situatie:*

Ter plaatse waar de uitbreiding van het bouwvlak voorzien is, is nu al gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk onbebouwd weiland. Het water dat hier valt dringt rechtstreeks de bodem in. Er verdwijnt van het dakoppervlak van de nieuwe stallen geen schoon hemelwater in het riool. Het hemelwater dat op daken en erfverharding valt wordt afgevoerd via kolkjes en via rechtstreekse afvloeiing naar het grondwater. Er mag geen verontreinigd erf- of afspoelwater op het oppervlaktewater worden geloosd. Het bedrijfsafvalwater wordt opgevangen in putten onder de stallen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het drukriool.

#### *Toekomstige situatie:*

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater dat op het dak valt van de nieuwe stal gescheiden opgevangen en afgevoerd via omliggende waterlopen. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes richting grondwater, zoals in de huidige situatie. Ook de opvang van bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater blijft onveranderd.

Bij nieuwbouw van veehouderijen geldt het Lozingenbesluit Open teelt en Veehouderijen. Dit besluit wordt opgenomen in het Activiteitenbesluit. Bij het realiseren van kuilvoeropslag voorzieningen dient aan deze kwaliteitsregeling te worden voldaan. Het afvalwater vanuit de voederkuilen dient te worden opgevangen in een opvangput en daarna te worden opgeslagen of uitgereden over het land. Voor de sleufsilos wordt voorzien in de opvang van het perssap, dat gescheiden wordt opgevangen. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de omgevingsvergunningprocedure gedaan te worden.

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewaterstelsel. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de omgevingsvergunningprocedure gedaan te worden.

#### *Hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren:*

Hergebruik van hemelwater is lastig te realiseren bij een veehouderij. Gezien de hydrologische situatie ter plaatse en de gemiddeld hoogste grondwaterstand is infiltratie van schoon hemelwater de meest voor de hand liggende optie.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen:*

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van een toename van minder dan 2000 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte worden er geen eisen gesteld aan retentie. Wel wordt het schone hemelwater afgekoppeld.

#### *Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:*

Gezien de beperkte omvang van het plan en het perceel zijn er geen mogelijkheden om andere functies te ontwikkelen of combineren met de waterfunctie.

Voorkomen vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de bouwvergunningprocedure gedaan te worden.

Wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen verdere waterschapsbelangen in het geding. Voor zover er voor werken een Keurontheffing noodzakelijk is, zal deze aangevraagd worden bij het Waterschap.

#### 5.4 Conclusie

Met het plan voor de aanpassing van het bouwvlak kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water.

## 6. Afwegingen

Aan de hand van de analyse van het project, de omgeving waarin dit project gesitueerd is en de relevante beleidskaders, kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de aanpassing van het agrarische bouwvlak aan de Luiten Ambachtstraat 36 te Raamsdonk:

- De aanpassing van het bouwvlak past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van de gemeente (ontwerpbestemmingsplan buitengebied). Het perceel is gesitueerd in het agrarisch gebied. Op dergelijke locaties is de vergroting van agrarische bouwvlakken voor grondgebonden bedrijven ruimtelijk aanvaardbaar. In dit geval is sprake van een vergroting tot een bouwvlak van 1,0 hectare;
- Het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse (agrarisch buitengebied);
- Het plan is voorzien van een erfbeplantingsplan.
- Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd;
- Milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de vergroting van het bouwvlak. Voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit geurhinder, luchtkwaliteit en geluidhinder;
- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de aanpassing plaats kan vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Door het waterschap is positief geadviseerd over het plan.

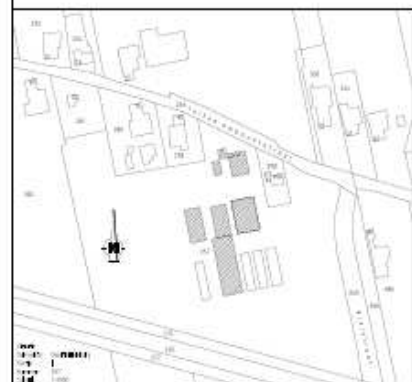
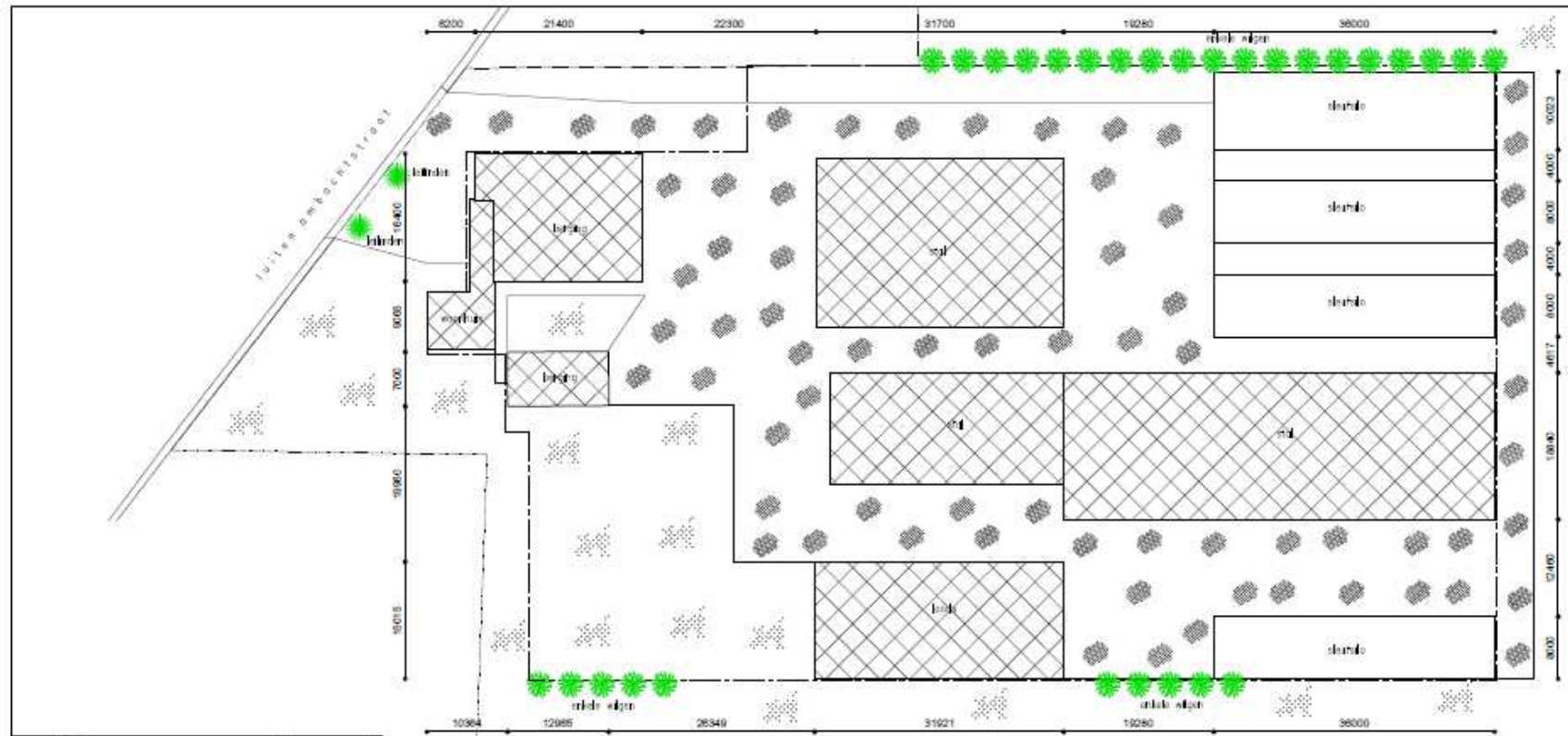
Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

**Bijlage:  
Gewenst Bouwvlak  
Luiten Ambachtstraat te Raamsdonk**





**Bijlage:  
Erfbeplantingsplan  
Luiten Ambachtstraat te Raamsdonk**



Zandvrije Lief en  
Tenniscorperatie

Specialisten Bouw en Milieu

Sporen 200  
Pagina 01  
6000 MA Tilburg

Tel: 0113-493 050  
Tel: 0113-493 050

Project: TEKENING BEDIENING BIJ DE OORIENTING  
AAN DE LIETEN AMBACHTSTRAAT 36  
4344 AT RAANSCHEDE

Opdrachtgever: DRS. APFVA VAN STEDEN  
LIETEN AMBACHTSTRAAT 36  
4344 AT RAANSCHEDE  
TELE 0162 502000

Opdracht: ERFBEPLANTING

Tek. nr.: ERF 01

Opdracht: VRIJ

Project: N. B. L. E. S.

Schaal: 1:250

Datum: 30-07-2023

Deelnummer: 01-02-2023