

Gemeente Geertruidenberg

Ruimtelijke onderbouwing

Luiten Ambachtstraat 27, Raamsdonk



werknummer: 99186.012
opdrachtgever: van Dun Advies b.v.
datum: september 2010/januari 2011
projectverantwoordelijke: dhr. F. van de Heijning



Ontwerp, bouw- en milieukunde
Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Tel.: 013-5199458
www.vandunadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Toelichting	4
3. Conclusie	9

1. Inleiding.

De heer Pullens exploiteert een melkveehouderij aan de Luiten Ambachtstraat 27 te Raamsdonk. Het bedrijf heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een modern bedrijf dat voldoet aan de vele eisen op het gebied van milieu, dierwelzijn, hygiëne en voedselveiligheid. Om deze ontwikkeling op een professionele wijze voort te zetten, is de heer Pullens voornemens om het bedrijf uit te breiden door de bouw van een nieuwe rundveestal. Na uitbreiding worden er op het bedrijf 280 melk- en kalfkoeien gehouden en 206 stuks vrouwelijk jongvee. Het perceel waar de beoogde ontwikkeling plaats dient te vinden staat kadastraal bekend als gemeente Raamsdonk, sectie I, nummer 498.

Momenteel zijn op het perceel een bedrijfswoning met werkplaats/berging, rundveestal, twee sleufsilos, vijf kuilplaten en een werktuigenberging/jongveestal aanwezig. De nieuwe rundveestal wordt ten noorden van de huidige rundveestal gerealiseerd. Naast de nieuwe stal wordt er een werktuigenloods gerealiseerd. De bestaande werktuigenberging wordt verbouwd voor de huisvesting van 60 stuks jongvee. De nieuw te bouwen stal en alle nieuwe bebouwing passen momenteel niet geheel in het ingetekende bouwblok.

De gemeente Geertruidenberg is voornemens om het bestemmingsplan Buitengebied te herzien. In het kader van de bestemmingsplanherziening is voor onderhavige locatie een bouwblok met een omvang van ca. 1,17 ha ingetekend. De nieuw te realiseren rundveestal en werktuigenberging passen niet binnen het ingetekende bouwblok. Middels een vergroting/vormverandering van het bouwblok kunnen de rundveestal en werktuigenberging binnen het bouwblok worden gerealiseerd. De gemeente Geertruidenberg heeft aangegeven in principe positief tegenover het bouwplan te staan als kan worden voldaan aan de eisen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting/vormverandering van een agrarisch bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan. (art 3.7.3)

Onderliggende rapportage vormt de toelichting van de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan voor de vergroting/vormverandering van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de locatie Luiten Ambachtstraat 27 te Raamsdonk. Deze onderbouwing dient als nadere onderbouwing voor de afweging voor de Gemeenteraad om het beoogde bouwblok in het "bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg" op te nemen.

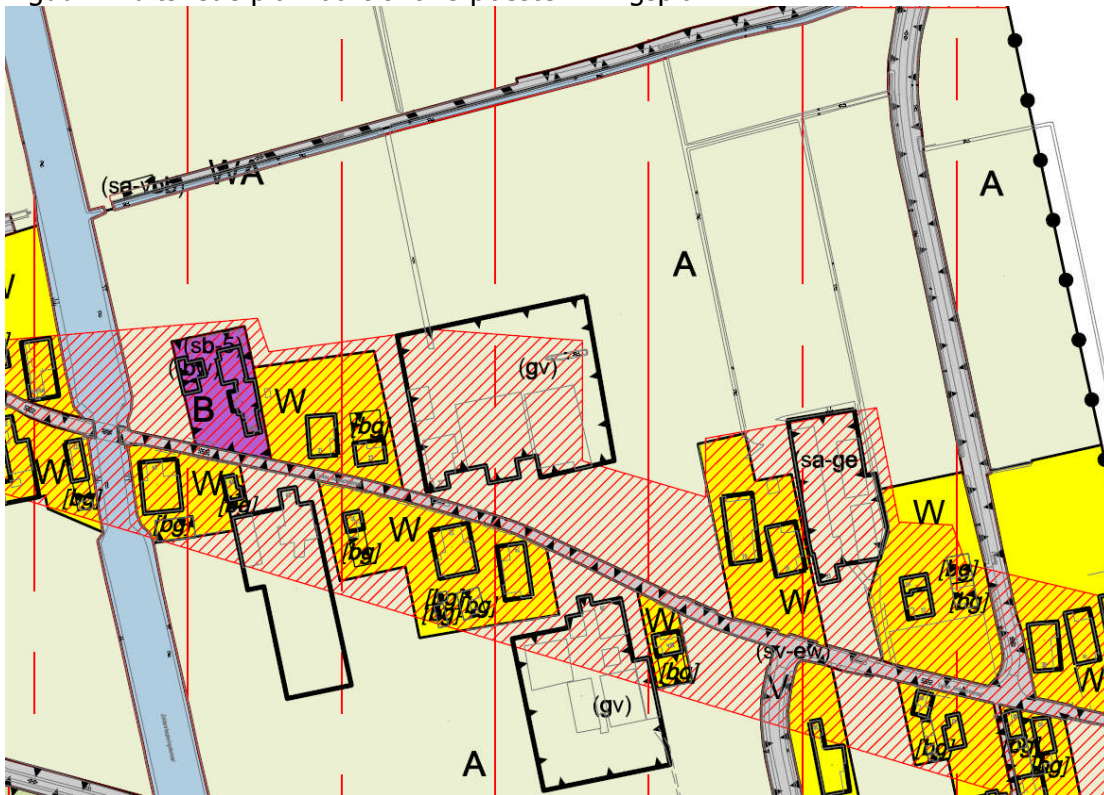
2. Toelichting

Het bedrijf van de heer Pullens aan de Luiten Ambachtstraat 27 te Raamsdonk is gelegen in het buitenlint van Raamsdonk in de gemeente Geertruidenberg. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente is het bedrijf gelegen in de gebiedsbestemming "Agrarisch". Ter plaatse van het bedrijf is een bouwvlak ingetekend met een omvang van ca 1,17 hectare. Tevens is de functieaanduiding grondgebonden veehouderij opgenomen in het bouwvlak. Het bouwvlak is gelegen in de gebiedsaanduiding "wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" en gedeeltelijk gelegen in een gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied bedrijf".

Volgens de regels van het bestemmingsplan is het toegestaan om binnen een bouwvlak met de functieaanduiding "grondgebonden veehouderij" een grondgebonden veehouderij te exploiteren. Voor vergroting van het bouwvlak is in artikel 3.7.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting/vormverandering van een agrarisch bouwvlak zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan alvorens Burgemeester en Wethouders het bouwvlak kunnen vergroten/vormveranderen.

De voorwaarden worden in deze ruimtelijke onderbouwing verder toegelicht.

Figuur 1: uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan



Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.3

- a.** de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone" mag uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;

Het bedrijf is niet gelegen in de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone". Vergroting van het bouwvlak is derhalve toegestaan.

- b.** de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";

Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor het houden van 134 melk- en kalfkoeien, 87 stuks jongvee en 2 volwassen paarden. Deze vergunning is verleend op 14 december 2001. Om ook in de toekomst een renderende veehouderij te exploiteren is schaalvergroting van het bedrijf noodzakelijk. Door uitbreiding van het bedrijf worden de vaste kosten over meer kilogrammen melk verdeeld waardoor een beter financieel resultaat kan worden behaald. Voor deze uitbreiding is op 3 augustus 2010 een aanvraag om milieuvergunning ingediend. Na uitbreiding van het bedrijf ontstaat er een volwaardige melkveehouderij waarin maximaal 280 melk- en kalfkoeien, 206 stuks jongvee en 2 volwassen paarden kunnen worden gehouden. Door de normale bedrijfsvoering zal het feitelijke dierenaantal iets lager liggen.

Na de verlening van de milieuvergunning en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal een aanvraag omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Naar verwachting zal in 2011 worden begonnen met de bouw van de loods en in 2012 met de bouw van de stal.

De uitbreiding van het aantal dieren zal met eigen aanfok geschieden, waardoor de groei van circa 134 melkkoeien naar 280 melkkoeien circa 5 jaar in beslag zal nemen. Pas in circa 2017 zal dan ook de stal volledig bezet kunnen zijn met melkkoeien. Het groeitempo is verder nog afhankelijk van de bedrijfsresultaten en de melkquotering. Deze groei in de bezetten van de melkkoeien zou circa 1 jaar korter, maar ook circa 5 jaar langer in beslag kunnen nemen.

De stal wordt 20 meter achter de bestaande stal gesitueerd zodat er voldoende ruimte aanwezig is om in de toekomst deze ruimte te bebouwen met een melkruimte. Hierdoor worden alle melkkoeien centraal op het bedrijf gemolken.

Vanwege de steeds groter geworden machines en werktuigen zal er ook een nieuwe werktuigenberging worden gerealiseerd. De huidige machines en werktuigen kunnen nu reeds nauwelijks in de bestaande loods gestald worden. Vandaar de bouw van een nieuwe diepere loods. Deze berging wordt ten westen van de nieuw te bouwen stal gerealiseerd. Om voldoende ruimte te behouden om in en uit de werktuigenberging te rijden met de huidige grote machines, is het niet mogelijk om deze loods dicht naar de stal te plaatsen. De werktuigenberging wordt tegen de bestaande vastemestopslag gerealiseerd waardoor er zuinig wordt omgesprongen met de ruimte. Door de noodzakelijke manoeuvreerruimte voor machines, de benodigde ruimte voor de toekomstige melkstal en de noodzakelijke voeropslag is het nog dicht bij elkaar plaatsen van de gebouwen en voorzieningen onmogelijk. Met de bedrijfsopzet is dan ook maximaal rekening gehouden met het principe van zuinig ruimtegebruik.

- c.** 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;
- een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt b;

Het bouwvlak heeft na uitbreiding een omvang van 1,5 ha. Alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden binnen het bouwvlak gerealiseerd. Bijgevoegd is een situatietekening met het huidig ingetekende en gewenste bouwvlak.

- d.** voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak is uitsluitend vormverandering toegestaan; uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;

Het betreft een uitbreiding van een grondgebonden veehouderij. Grondgebonden veehouderijen zijn geen intensieve veehouderijen. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan.

- e.** in afwijking van het bepaalde onder c en d is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2012 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;

Het bedrijf is een melkveehouderij. Op het bedrijf worden geen geiten gehouden.

- f.** voor glastuinbouwbedrijven is vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;

Op de locatie Luiten Ambachtstraat 27 is geen glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bouwvlak heeft een omvang van 1,5 hectare.

- g.** het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;

Een aanvraag milieuvergunning voor de uitbreiding van het bedrijf is reeds ingediend bij uw gemeente.

Deze aanvraag is echter aangehouden omdat op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 100 m danwel 50 m geldt van dierenverblijven tot geurgeoelige objecten binnen de bebouwde kom respectievelijk buiten de bebouwde kom. De bestaande dierenverblijven van het bedrijf liggen op een afstand van minder dan 50 m tot de nabijgelegen geurgeoelige objecten, waardoor de milieuvergunning voor de uitbreiding niet verleend kon worden.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld (de verordening is op 31 december 2010 in werking getreden). In de gebiedsvisie is de Luiten Ambachtstraat, voor zover gelegen ten oosten van het Koppelkanaal, aangeduid als een gebied buiten de bebouwde kom. Op basis van de verordening kunnen de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij door de gemeente worden gehalveerd, waardoor voor het bedrijf een

afstand van 25 m tot geurgevoelige objecten geldt in plaats van de in de wet opgenomen afstand van 50 m. Door de inwerkingtreding van het verordening Wet geurhinder en veehouderij kan derhalve aan de afstandseisen voldaan worden. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

- h.** er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

Het bouwvlak is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch" met de gebiedsaanduiding "landschap en cultuurhistorie". Binnen deze aanduiding is het beleid gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

De nieuw te bouwen stal en loods worden achter de bestaande bebouwing gerealiseerd waardoor deze vanuit de weg aan het zicht zijn onttrokken. Hierdoor blijven de doorzichten naar het achterliggende land behouden. Door de erfbeplanting en bebouwing in lijn met de slagen aan te brengen wordt het zicht van het slagenlandschap versterkt.

Er is dan ook gekozen voor plaatsing van de stal, loods en beplanting in de lengterichting, passend bij de bestaande bebouwing én passend bij het achterliggende land. Zodoende wordt de aantasting van de landschaps- en cultuurhistorische waarden tot een minimum beperkt.

- i.** 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;

De uitbreiding van het bedrijf heeft een toename van ammoniak tot gevolg. Er wordt een melding verordening stikstof Natura 2000 Noord-Brabant ingediend bij de provincie Noord-Brabant. De nieuw te bouwen rundveestal wordt uitgevoerd met een ammoniakemissiebeperkend systeem (BWL 2010.14). De ammoniakemissiefactor van dit systeem bedraagt in combinatie met permanent opstallen, 9,2 kg NH₃/dierplaats /jaar. Hiermee wordt voldaan aan de eisen gesteld in bijlage 1 van de verordening stikstof van de Provincie Noord-Brabant, de maximale emissiewaarde voor melk- en kalfkoeien die permanent worden opgesteld bedraagt 9,5 kg NH₃. De toename van de ammoniakdepositie zal worden gesaldeerd uit de depositiebank welke wordt beheerd door de provincie. Door de saldering is er geen negatief effect te verwachten op de Natura 2000 gebieden in de omgeving van het bedrijf.

Met voldoening aan de verordening stikstof en de saldering aan de hand hiervan door de Provincie, zal de provincie Noord-Brabant dan ook verklaren dat geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is, dan wel dat geen negatieve effecten op de verschillende habitats in de Natura 2000-gebieden zijn te verwachten.

- j.** het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet en regelgeving;

De uitbreiding van het bedrijf heeft geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. In de wet- en regelgeving met betrekking tot geur is dit bedrijf niet aangemerkt als geurgevoelig object omdat het een veehouderij betreft. De bescherming van natuur verandert niet met de uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

- k.** uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

De grond waarop de nieuwe stal en werktuigenberging worden gerealiseerd zijn altijd in gebruik geweest als gras- en akkerland. Er zijn nooit machines gestald ter plaatse waar de stal wordt gerealiseerd.

- l.** 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 verharden);

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en waterbeheer. In de keur is opgenomen dat het zonder vergunning niet is toegestaan om te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m². Ook is het verboden om obstakels hoger dan 1,20 meter binnen een afstand van 5,0 meter vanaf de insteek van een categorie A oppervlaktewater aan te brengen in verband met de bereikbaarheid bij het onderhoud.

Door de uitbreiding van het bedrijf vindt er een toename van het verhard oppervlak plaats van 3.424 m². Het hemelwater kan direct op de bodem worden geloofd of worden geïnfiltreerd in een retentievoorziening. De retentievoorziening moet een inhoud hebben van minimaal 604 m³/ha verhard oppervlak boven het hoogste (zomer)peil, dit is conform het beleid van het waterschap. De retentievoorziening op het bedrijf aan de Luiten Ambachtstraat moet dan een minimale inhoud hebben van 210 m³. Dit is voldoende om het hemelwater afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak te bufferen.

Het hemelwater wordt vanuit de retentievoorziening gedoseerd geloofd met een maximale afvoer van 288 m³/dag per verharde hectare. Voor deze lozing, het aanleggen van een retentievoorziening en het aanleggen van het verhard oppervlak zal een waterwetvergunning worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse Delta.

Bij de bouw van de nieuwe stal zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit 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 zoals daken. Bij de bouw van de stal en loods wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet

vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Het afvalwater en het hemelwater wordt in een gescheiden riolering worden afgevoerd.

Het percolaatwater afkomstig van de kuilplaten en sleufsilos zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar de mestkelder onder de rundveestal. Het percolaat zal samen met de mest worden uitgereden over het land.

- m.** 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.

Het nieuwe bouwvlak zal landschappelijk worden ingepast door inheemse beplanting aan te brengen rondom het bedrijf. Op bijgevoegde situatietekening is de bestaande en nieuwe (toegevoegde) beplanting weergegeven.

Verordening Ruimte:

Op 17 december 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de verordening ruimte vastgesteld. Deze verordening zal op 1 maart 2011 in werking treden. In de verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen voor stedelijke of agrarische ontwikkelingen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen is in de verordening ruimte een zorgplichtartikel opgenomen (artikel 2.1). In dit artikel zijn de volgende aspecten vermeld waaraan voldaan moet worden:

- "zuinig ruimtegebruik"
- "rekening houdend met de gronden en waarden in de omgeving"
- "passend in de omgeving"

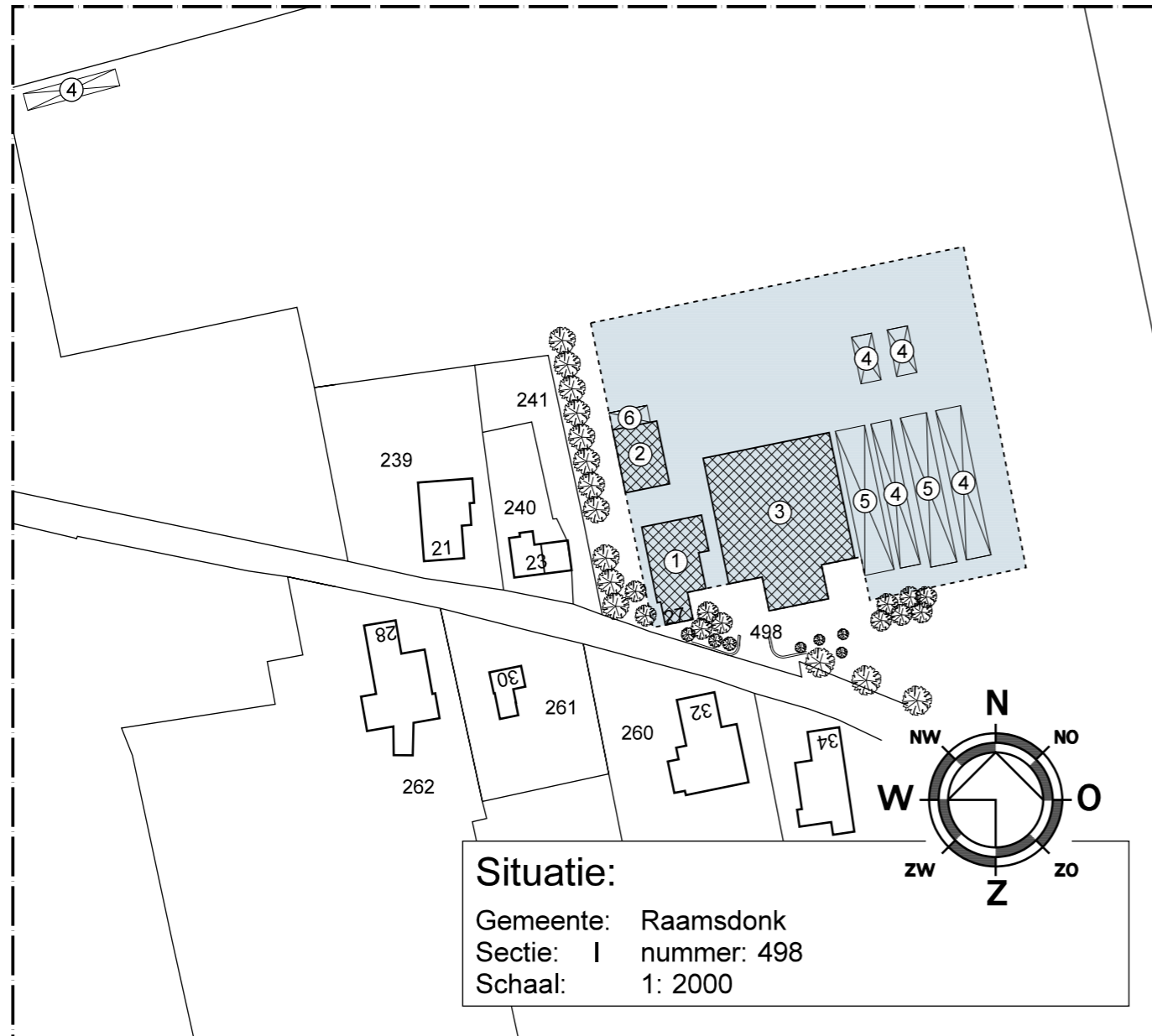
Daarnaast is de locatie aan de Luiten Ambachtstraat 27 volgens de kaart behorende bij de verordening gelegen in "Agrarisch gebied". Voor ontwikkelingen van grondgebonden agrarische bedrijven in een agrarisch gebied is hoofdstuk 8 van de verordening van toepassing.

In hoofdstuk 8 is vergroting van een agrarisch bouwvlak toegestaan mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

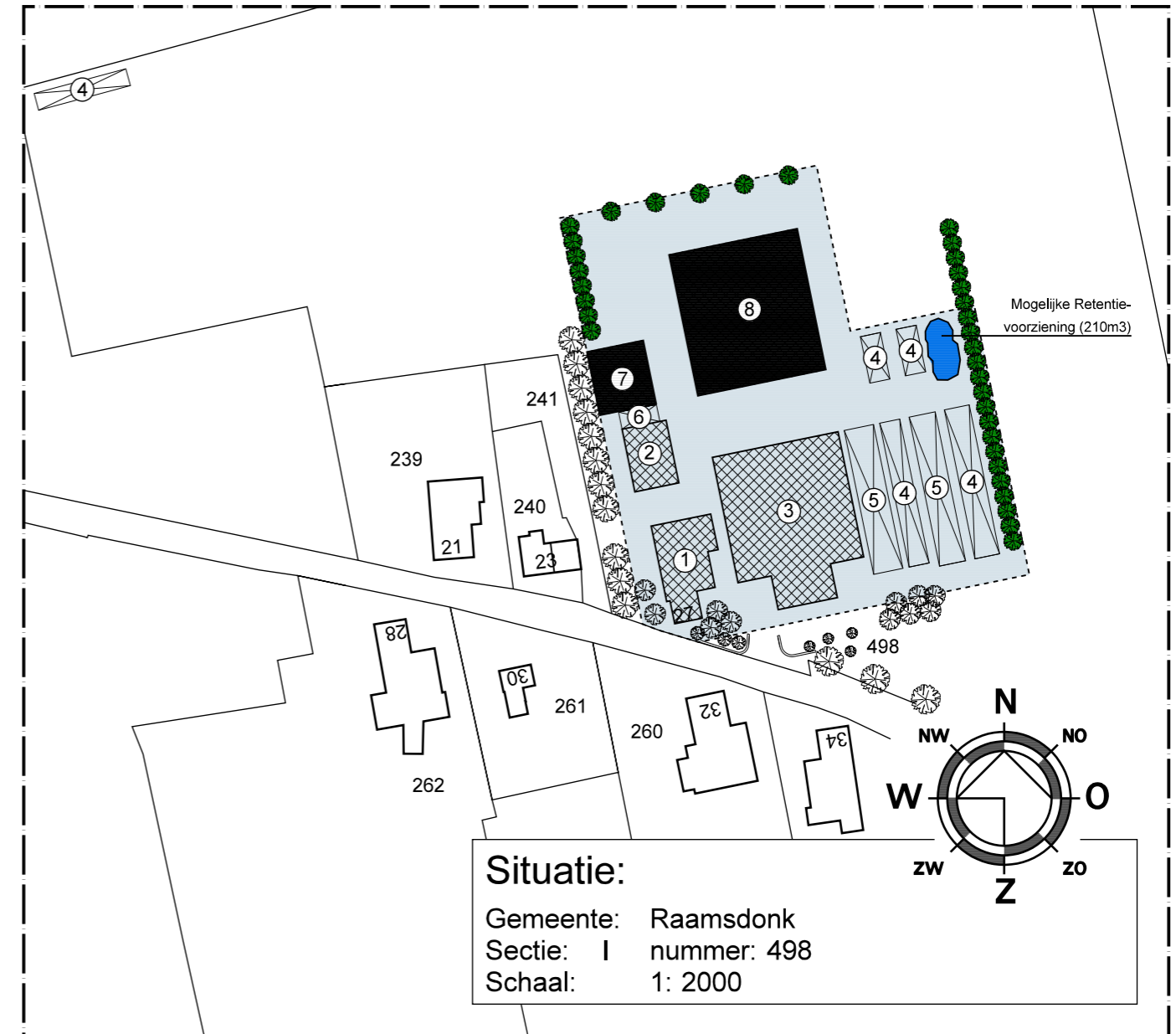
Zoals hierboven reeds beschreven zal de vergroting van het agrarisch bouwvlak ook voldoen aan de eisen uit de verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

3. Conclusie

Een vergroting van het bouwvlak naar een omvang van 1,5 ha is volgens de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan. Er zijn geen ruimtelijke of milieutechnische bezwaren om geen medewerking te verlenen aan het opnemen van een bouwvlak van 1,5 ha in het vast te stellen bestemmingplan Buitengebied Geertruidenberg.






Huidig ingetekend bouwblok = 1.16.94 Ha

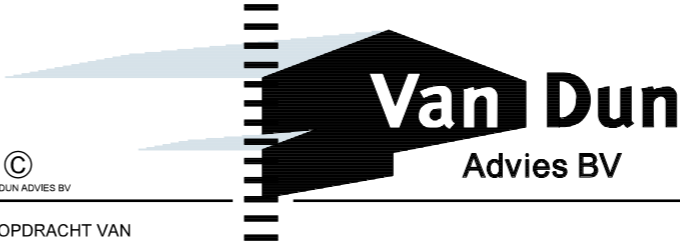


Gewenste situatie = 1.50.00 Ha

RENVOOI

1. Bestaande bedrijfswoning (incl werkplaats en stal);
2. Bestaande jongveestal;
3. Bestaande rundveestal;
4. Bestaande kuilplaat;
5. Bestaande sleuvsilo;
6. Bestaande vaste mestopslag;
7. Nieuw te bouwen werktuigenberging/opslagloods;
8. Nieuw te bouwen rundveestal.

-  = Bestaande beplanting
-  = Nieuwe beplanting
-  = Bouwblok



Van Dun
Advies BV

Dorpsstraat 54
 Tel: (013) 519 94 58
 Fax: (013) 519 97 27

5113 TE Ulicoten
 www.vandunadvies.nl
 info@vandunadvies.nl

<p>IN OPDRACHT VAN De heer C.W.M. Pullens Luiten Ambachtstraat 27 4944 AS RAAMSDONK TELEFOON: 0162- 51 7817</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROJECT</td> <td>99186.012</td> <td>WIJZIGINGEN</td> </tr> <tr> <td>GETEKEND</td> <td>SdG</td> <td>1^e .</td> </tr> <tr> <td>SCHAAL</td> <td>1: 2000</td> <td>2^e .</td> </tr> <tr> <td>BLAD</td> <td>1-01</td> <td>3^e .</td> </tr> <tr> <td>DATUM</td> <td>10 sep 10</td> <td>4^e .</td> </tr> </table>	PROJECT	99186.012	WIJZIGINGEN	GETEKEND	SdG	1 ^e .	SCHAAL	1: 2000	2 ^e .	BLAD	1-01	3 ^e .	DATUM	10 sep 10	4 ^e .
PROJECT	99186.012	WIJZIGINGEN														
GETEKEND	SdG	1 ^e .														
SCHAAL	1: 2000	2 ^e .														
BLAD	1-01	3 ^e .														
DATUM	10 sep 10	4 ^e .														
TEKENING	Situatie															
ONDERWERP	Bouwblokvergroting aan de Luiten Ambachtstraat 27 te Raamsdonk															

BOUWVERGUNNINGEN - MILIEUVERGUNNINGEN - BOUWBEGELEIDING - ADVISERING