

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Oprichting kleinschalige multifunctionele ruimte

Kerklaan 19 te Raamsdonksveer

Februari 2011

In opdracht van:
familie Buijks
Kerklaan 19
4941 TW RAAMSDONKSVEER

Uitgevoerd door:
ZLTO Advies
F.G.P. Savelkouls (Msc)
Specialist Duurzaamheid en Vergunningen

073-217 33 30
www.zlto.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Oprichting kleinschalige
multifunctionele ruimte
Kerklaan 19 te Raamsdonksveer

Februari 2011



INHOUD

| | | |
|------------------|--|-----------|
| 1 | Inleiding..... | 4 |
| 1.1 | Aanleiding..... | 4 |
| 1.2 | Ligging plangebied en plangrens..... | 4 |
| 2 | Het plan..... | 6 |
| 2.1 | Huidige situatie..... | 6 |
| 2.2 | De toekomstige situatie..... | 7 |
| 2.3 | Kleinschalige toeristisch- recreatieve activiteiten..... | 7 |
| 2.4 | Vlaamse schuur..... | 10 |
| 3 | Het planologische beleidskader..... | 11 |
| 3.1 | Provinciaal beleid..... | 11 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid..... | 12 |
| 4 | Ruimtelijke aspecten..... | 13 |
| 4.1 | Kwaliteitsverbetering..... | 13 |
| 4.2 | Landschappelijke inpassing..... | 13 |
| 4.3 | Flora en fauna..... | 13 |
| 4.4 | Cultuurhistorie en archeologie..... | 14 |
| 4.5 | Verkeer..... | 15 |
| 4.6 | Technische infrastructuur..... | 16 |
| 5 | Milieuaspecten..... | 17 |
| 5.1 | Geluid..... | 17 |
| 5.2 | Geur..... | 17 |
| 5.3 | Luchtkwaliteit..... | 18 |
| 5.4 | Externe Veiligheid..... | 19 |
| 5.5 | Bodem..... | 20 |
| 5.6 | Water..... | 21 |
| 6 | Afweging en conclusie..... | 25 |
| Bijlage 1 | Landschappelijk inpassingsplan | 26 |
| Bijlage 2 | Gewenst bouwvlak | 28 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is op het adres Kerklaan 19 te Raamsdonkveer eigenaar van een agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische bedrijfswoning. Initiatiefnemer heeft in 2010 een vrijstaand bijgebouw opgericht in Vlaamse stijl en is voornemens deze locatie in gebruik te nemen als multifunctionele ruimte ten behoeve van kleinschalige toeristisch- recreatieve activiteiten.

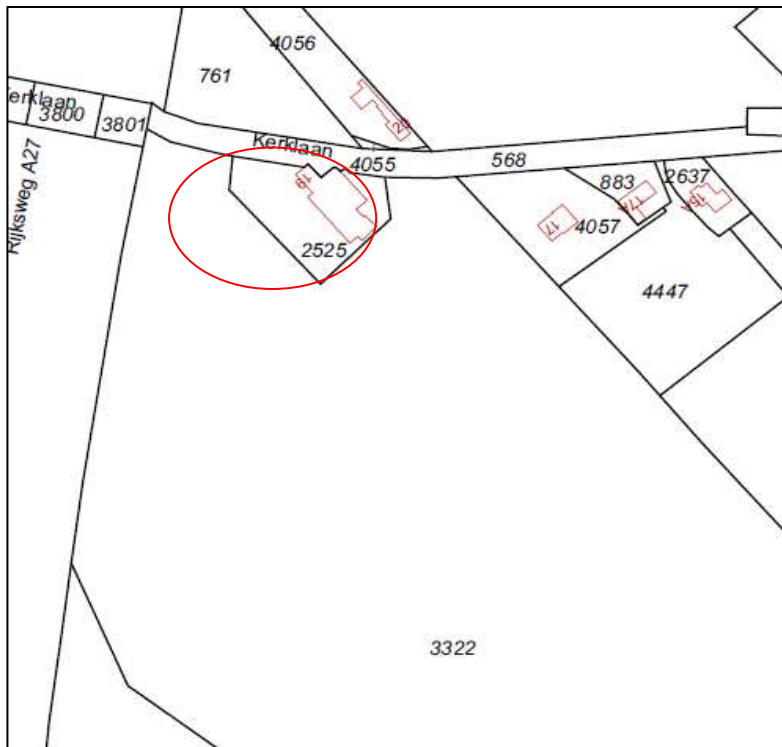
Om het initiatief planologisch mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig voor het gedeeltelijke wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch bouwblok' naar 'Kleinschalige multifunctionele ruimte' met de mogelijkheid voor het uitvoeren van kleinschalige toeristisch- recreatieve activiteiten in de vorm van kookworkshops en proeverijen (met bijbehorende ondergeschikte horeca). Alsmede het realiseren van kleinschalige ondersteunende voorzieningen binnen het perceel (aanleg terras, half verhard pad en 14 half verharde parkeergelegenheden).

Voor dit initiatief is medewerking verleend door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geertruidenberg door middel van het verlenen van buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro (zie tevens brief gemeente d.d. 25 januari 2011). Naar aanleiding van ingediende zienswijzen op basis van het gepubliceerde ontwerpbesluit is door initiatiefnemer besloten medewerking van de gemeente te verzoeken voor de uitvoering van het plan middels een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de functiewijziging van 'Agrarisch bouwblok' naar 'Kleinschalige multifunctionele ruimte', alsmede het realiseren van de bijbehorende kleinschalige voorzieningen ruimtelijk haalbaar en inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg, vlak bij de bebouwde kom van de kern Raamsdonksveer, aan de Kerklaan 19 te Raamsdonksveer. Kadastraal is de locatie bekend als kadastrale gemeente Raamsdonk, sectie K, nr. 3322/2525.



Figuur 1 : Ligging plangebied

2 Het plan

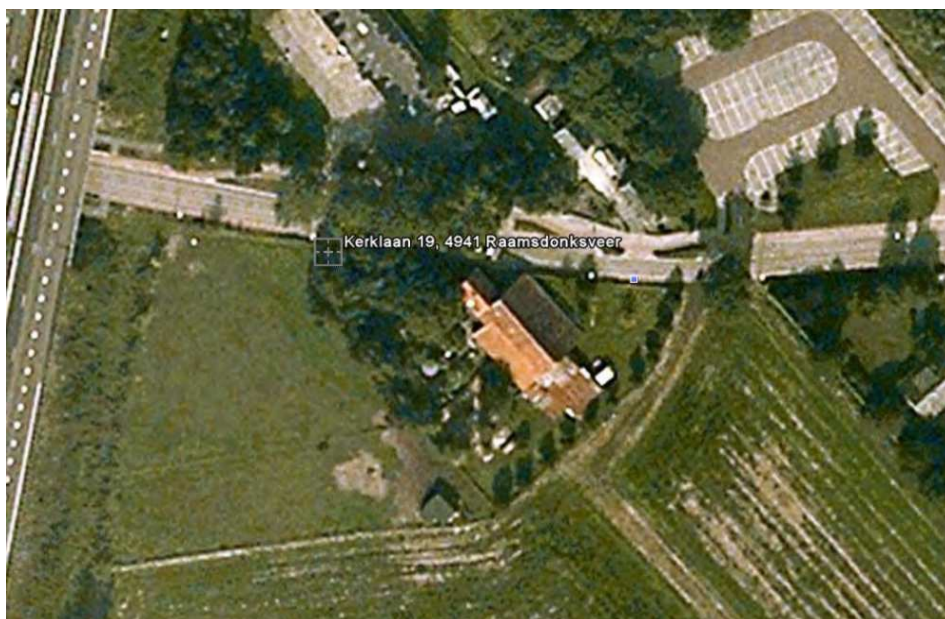
2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Kerklaan is gesitueerd in het buitengebied van Raamsdonk. Van oorsprong is de Kerklaan een agrarisch bebouwingslint, dat de kernen van Raamsdonk en Raamsdonksveer met elkaar verbindt. Aan de Kerklaan is sprake van een menging van functies met een relatief grote bebouwingsdichtheid. Binnen het bebouwingslint zijn de afgelopen decennia naast agrarische bedrijven ook andere typen bedrijven, relatief veel burgerwoningen en recreatieve voorzieningen gevestigd. In de directe omgeving zijn onder meer zwembad De Ganzewiel, de Scouting en een benzinepomp gelegen.

De Kerklaan wordt aan de noord- en zuidzijde omgeven door agrarisch cultuurlandschap (slagenlandschap). Het landschap maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied 'Langstraat'. De gronden aan de noordzijde van het plangebied hebben een open karakter en een primair agrarische functie. Kenmerkend voor de Kerklaan zijn de doorzichten naar het omringende open landschap.

Op de planlocatie is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd. Initiatiefnemer heeft een milieuvergunning uit 2009 voor het houden van 20 schapen. Op het bedrijfsperceel bevindt zich naast de bedrijfswoning met aanpandige schuur, een tuinhuisje en een kleinschalige schaapsstal voor circa 20 schapen. Initiatiefnemer heeft in 2010 het bestaande, in slechte staat verkerende, bijgebouw voor de berging van machines en de opslag van hooi en stro vervangen door een nieuwe berging met een oppervlakte van circa 118 m² (zie tevens brief gemeente d.d. 27 april 2010).

Op meer dan 100 meter afstand van de planlocatie is een kleinschalige paardenhouderij gevestigd. Op meer dan 400 meter staat de dichtstbijzijnde rundveehouderij. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen de Rijkswegen A27 en A59. De bebouwde kom van Raamsdonk grenst aan de overzijde van de A27. De locatie wordt ontsloten via de Kerklaan.



Figuur 2 : Bestaande situatie

2.2 De toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om de bestaande berging voor machines en hooi/ stro-opslag binnen het perceel aan de Kerklaan 19 in gebruik te gaan nemen als ruimte voor het geven van kookworkshops en proeverijen met focus op streekgebonden agrarische producten. Deze activiteiten kunnen worden aangevuld met kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten in de vorm van excursies en wandelingen naar nabij gelegen agrarische bedrijven en stadswandelingen in combinatie met kookworkshops en proeverijen.

Voor de oprichting van de Vlaamse schuur is een bouwvergunning aangevraagd en verleend d.d. 27 april 2010. Voor het uitvoeren van de kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten zullen een aantal ondersteunende voorzieningen moeten worden getroffen. Dit betreft de aanleg van 14 half verharde parkeerplaatsen op eigen terrein, de aanleg van een half verhard pad tussen de Vlaamse schuur en de parkeerplaats en de aanleg van een terras aangrenzend aan de Vlaamse schuur.

Op basis van de huidige bestemming als agrarisch bouwblok is het niet mogelijk in de Vlaamse schuur activiteiten te verrichten en benodigde voorzieningen te realiseren. Om de plannen van de initiatiefnemer mogelijk te maken dient de huidige bestemming als agrarisch bouwblok van het bijgebouw te worden omgezet naar 'Kleinschalige multifunctionele ruimte'.

De locatie is gelegen binnen het bebouwingslint Kerklaan. Binnen dit bebouwingslint is de functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Multifunctionele ruimte' ruimtelijk aanvaardbaar.

2.3 Kleinschalige toeristisch- recreatieve activiteiten

Initiatiefnemer is voornemens op de bestaande locatie mogelijkheden te ontwikkelen op het gebied van kleinschalige en streekgebonden recreatie, toerisme, cultuur en horeca. Initiatiefnemer beoogt het bijgebouw, vormgegeven als Vlaamse schuur, in te zetten voor het bieden van een verbinding tussen lokale agrarische producenten en de burgers uit het nabije stedelijke gebied binnen een authentieke Brabantse entourage.

De activiteiten ter plaatse zullen gericht zijn op het houden van kookworkshops en proeverijen. Hierbij zijn initiatiefnemers voornemens om een aantal arrangementen aan te bieden waarbij ondermeer gedacht kan worden aan excursies naar nabij gelegen agrarische bedrijven. Er wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het produceren, verwerken en gebruiken van agrarische producten. Ook kan gedacht worden aan dorps- en stadswandelingen in combinatie met een kookworkshop. Bezoekers worden op de locatie aan de Kerklaan verwelkomd, gaan op bezoek bij agrarische ondernemers in de regio en komen terug op de locatie aan de Kerklaan, waar de producten worden verwerkt en geconsumeerd.

Bij deze activiteiten wordt samengewerkt met diverse bedrijven en instellingen uit de directe omgeving. Met geschikt weer kan ook de buitenplaats voor activiteiten worden benut.

De activiteiten zijn gericht op een gevarieerde doelgroep waarbij voornamelijk gedacht moet worden aan toeristen en recreanten maar ook aan bedrijfsuitjes, families en scholen. De groepen die ter plaatse ontvangen worden, zullen een omvang hebben van circa 10 tot maximaal 40 personen. Uitsluitend op afspraak zal gebruik gemaakt kunnen worden van de accommodatie. Aanvullend op het gebruik van de schuur voor het organiseren van workshops en proeverijen, zal ondergeschikte ondersteunende horeca gerealiseerd worden. De horecafunctie is echter uitsluitend bedoeld ten behoeve van het gebruik van de schuur voor de bedoelde functie. Een zelfstandige horecafunctie wordt op deze locatie niet voorgestaan.



Figuur 3 : Gewenste situatie

2.4 Vlaamse schuur

Initiatiefnemer heeft in 2010 het bestaande, in slechte staat verkerende, bijgebouw voor de berging van machines en de opslag van hooi en stro vervangen door een nieuw vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van circa 118 m².

Dit bijgebouw is opgebouwd uit karakteristieke, authentieke materialen (hergebruik van oude bouwmaterialen) en heeft een authentieke bouwstijl (Vlaamse stijl). Door middel van deze bouwstijl is invulling gegeven aan de oorspronkelijke situatie. De Vlaamse schuur is in gericht met moderne faciliteiten en biedt uitzicht over het open agrarisch buitengebied. De Vlaamse schuur wordt ingepast in de omgeving door middel van landschappelijke inpassing (zie bijlage). Door de bouwstijl en landschappelijke inpassing is ter plaatse van het plangebied sprake van een traditioneel Brabants boerenerf.

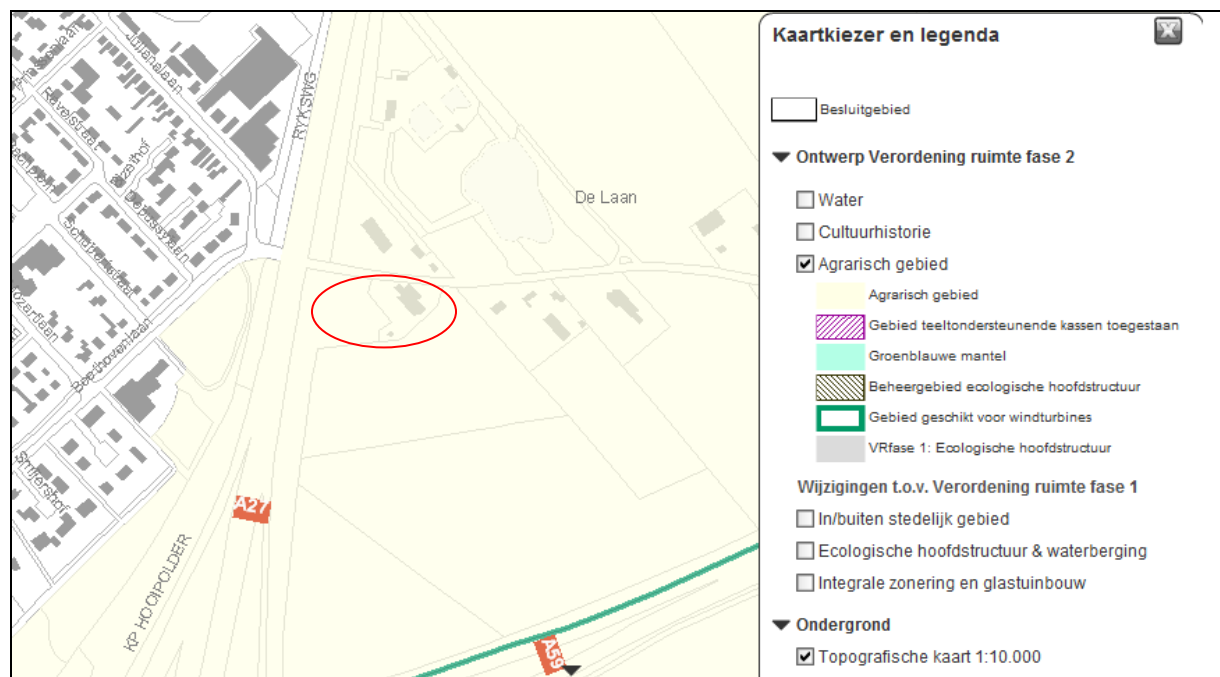
3 Het planologische beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. De verordening bevat echter geen regels die betrekking hebben op hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte, fase 2 vastgesteld. Deze verordening zal naar verwachting op 1 maart 2011 in werking treden. In de verordening ruimte fase 2 worden wel regels opgenomen met betrekking tot het hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf. Op basis van de ontwerpverordening kunnen onder voorwaarden recreatieve functies worden toegestaan in bebouwingsconcentraties. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het voorgestane provinciale beleid.

In de Verordening Ruimte fase 2 introduceert de provincie de zorgplicht voor 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. Aan deze voorwaarden wordt voldaan door geconcentreerd te bouwen, aansluitend op bestaande bebouwing, door het gebruik van authentieke materialen en bouwstijl en door te voorzien in een plan voor landschappelijke inpassing.



Figuur 4 : Verordening Ruimte fase 2: agrarisch gebied

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 1998

De gronden waar het verzoek betrekking op heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. Op basis van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Op basis van deze bestemming is het gebruik van het gebouw voor de voorgestelde functie niet toegestaan.

Nieuw bestemmingsplan Buitengebied

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied is het perceel eveneens voorzien van de bestemming 'Agrarisch', conform het vigerende bestemmingsplan. Met ingang van 25 juni heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage gelegen. De initiatiefnemers hebben in het kader van de ter inzagelegging een zienswijze ingediend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is een nota van uitgangspunten opgesteld, welke op 17 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de nota van uitgangspunten is het volgende met betrekking tot de Kerklaan opgenomen.

"Voor de Kerklaan geldt als uitgangspunt dat, om de bestaande doorzichten naar het open agrarisch landschap te behouden, een verdere verdichting door middel van bebouwing niet wordt voorgestaan. Kleinschalige verdichting kan uitsluitend worden toegestaan mits dit leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied (compensatie sloop verouderde gebouwen en ontwikkeling Rood voor Groen). Dit wordt in het kader van de bio-visie voor de Kerklaan nader uitgewerkt¹.

Functioneel blijft de nadruk liggen op de agrarische en de woonfunctie. Daarnaast worden aan het buitengebied gebonden toeristisch-, recreatieve-, culturele ontwikkelingen wenselijk geacht. Een toeristisch recreatieve route langs de Kerklaan kan ervoor zorgen dat de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer met elkaar verbonden worden ondanks de barrièrewerking van de A27 en de A59."

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen het voorgestane beleid van de gemeente.

¹ In verband met het voornemen van de provincie om het bio-beleid in te trekken, is het proces voor het opstellen van de bio- visie voor de Kerklaan stilgelegd.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Kwaliteitsverbetering

Voorheen was aansluitend aan het hoofdgebouw een aangebouwde schuur aanwezig, welke vervallen was. Daarnaast werd het achterste gedeelte van het perceel benut voor de opslag van materialen waardoor dit deel van het perceel een rommelige indruk wekte. Door de initiatiefnemers is de aangebouwde schuur gesloopt. Op het vrijgekomen deel is de Vlaamse schuur gebouwd. De initiatiefnemers hebben gebruik gemaakt van authentieke materialen (hergebruik van materialen) en een authentieke bouwstijl, waardoor met de bouw van de schuur een ruimtelijke kwaliteitsverbetering teweeg is gebracht.

Daarnaast wordt met het toevoegen van de voorgenomen functie, die zich goed verhoudt met de functies in het buitengebied, voorzien in een uitbreiding van het toeristisch-recreatieve aanbod binnen de gemeente. Deze situatie wordt wenselijk geacht, omdat in de nabije omgeving nog geen sprake is van een dergelijke functie. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de activiteiten in het buitengebied omdat bij de kookworkshops en proeverijen gebruik gemaakt zal worden van streekeigen producten van nabijgelegen agrarische bedrijven. Hierdoor kunnen mensen kennismaken met het buitengebied en de producten die de agrarische bedrijven voortbrengen. Daarnaast bieden de initiatiefnemers de mogelijkheid om agrarische bedrijven te bezoeken, waardoor de deelnemers een beter inzicht krijgen in de werkzaamheden op een agrarisch bedrijf. De nieuwe functie wordt derhalve vanuit zowel ruimtelijk als toeristisch-recreatief (en educatief) oogpunt gezien als een wenselijke ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing

Door de initiatiefnemers is een voorstel gemaakt voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Hierbij zal niet alleen het bouwvlak landschappelijk worden ingepast, maar zal eveneens aandacht besteed worden aan de landschappelijke aspecten van de overige agrarische percelen die in eigendom zijn van initiatiefnemers. Het bouwvlak zal landschappelijk worden ingepast door middel van het aanplanten van bomenrijen. Daarbij zal op het noordoostelijk deel van het perceel een nieuwe beukenhaag aangeplant worden. Daarnaast zal op het westelijk deel van het perceel een rij knotwilgen aangeplant worden, welke de richting van het landschap volgen. Tot slot is initiatiefnemer voornemens om een amfibieënpoel aan te leggen op het zuidwestelijk deel van het perceel. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de in de bijlage toegevoegd voorstel voor de landschappelijk inpassing van WdBruijn (d.d. 7 juni 2010). Op basis van dit plan voor de landschappelijke inpassing kan geconcludeerd worden dat het perceel voorzien zal worden van een goede landschappelijke inpassing, waardoor sprake is van een extra kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.3 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is de Biesbosch op ca. 4 km en De Langstraat op circa 4,5 km. Gezien deze afstand en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

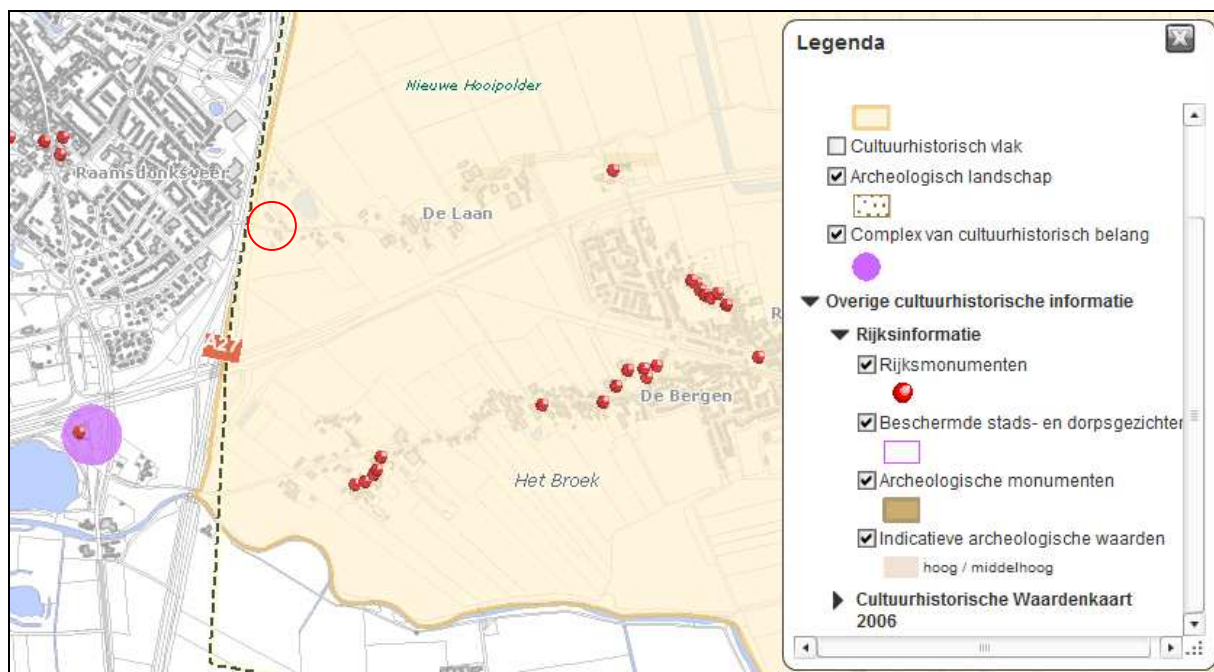
Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen welke extensief agrarisch worden gebruikt. Voor de functiewijziging worden geen sloopwerkzaamheden verricht. De functiewijziging vindt plaats in de bestaande bebouwing. Het is daarom niet aannemelijk dat de functiewijziging van de Vlaamse schuur tot kleinschalige toeristisch-recreatieve verblijfsruimte een negatieve invloed heeft op de binnen het plangebied aanwezige soorten. Het plan leidt door de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan, door de aanleg van streekeigen vegetatie en een amfibieënpoel, tot een verbetering van het leefgebied van de in het gebied aanwezige soorten.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied is gelegen in een historisch geografisch redelijk waardevol middeleeuws veenontginningslandschap volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant. De Kerklaan is aangemerkt als weg met een redelijk hoge historisch geografische waarde. De functiewijziging van het bijgebouw leidt niet tot aantasting van deze historische geografische waarden. Het bijgebouw is vervaardigd uit authentieke materialen en in een authentieke bouwstijl vormgegeven. De Vlaamse schuur leidt derhalve tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

Aangezien het plan een functiewijziging van een bestaand gebouw betreft, en er geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden is het niet waarschijnlijk dat het plan een nadelige invloed heeft op de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van de omgeving. Een archeologische onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 5 : Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord- Brabant

4.5 Verkeer

De Kerklaan is de verbindingsweg tussen de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer, deels gelegen binnen de bebouwde kom, en deels gelegen buiten de bebouwde kom. De locatie is gelegen aan de Kerklaan binnen de bebouwde kom (50 km). De locatie wordt ontsloten via deze weg.

Het plan is kleinschalig en heeft zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Het bedrijf is enkele dagen per week op afspraak geopend. Er worden 28 voertuigbewegingen (personenauto's) per dag verwacht (14 aan en 14 af). Tevens zal er 2 keer per week een kleine bestelauto het bedrijf bezoeken.

De bestaande weg heeft voldoende capaciteit voor de bezoekers van de locatie.

Ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via bestaande in- en uitritten. Op eigen terrein zal voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen. Het perceel van initiatiefnemers wordt in de huidige situatie ook al benut als noodparkeerplaats voor gebruikers van het gemeentelijke zwembad op drukke dagen. Deze situatie zal in de toekomst niet veranderen.

Een deel van het perceel zal in de toekomstige situatie mogelijk wel voorzien worden van half- verharding ten behoeve van het parkeren voor de kleinschalige functie. Op dit deel zullen 14 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functie gerealiseerd worden. Om de parkeernorm te bepalen, is het ASVV 2004 van het CROW geraadpleegd. Omdat de voorgenomen functie niet gedefinieerd is in het ASVV, is uitgegaan van een restaurant

(worst case scenario). Op basis van het ASVV dienen minimaal 14 parkeerplaatsen per 100 m² BVO gerealiseerd te worden (rest bebouwde kom/ niet stedelijk). Derhalve wordt aan de parkeernorm voldaan. Aan de ontheffing zullen voorwaarden verbonden worden voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (drukriolering, water, gas en elektra). Het bijgebouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5 Milieuaspecten

5.1 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Het plan leidt niet tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Een nader akoestisch onderzoek verkeerslawaaï is niet noodzakelijk. De geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is geregeld in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Hierin wordt gesteld dat voor wat betreft het aspect geluid weliswaar sprake kan zijn van enige toename van negatieve effecten. Deze hoeven echter niet als significant te worden beschouwd. Naar verwachting kan aan de gestelde geluidsnormen uit de omgevingsvergunning worden voldaan. De geluidshinder voor de omgeving kan daarmee tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

5.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt per 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor grondgebonden agrarische bedrijven wordt gewerkt met vaste afstanden (ten opzichte van geurgevoelige objecten) van 50 meter in het buitengebied en 100 meter tot de bebouwde kom.

Aangezien er sprake is van de oprichting van een nieuw geurgevoelig object is van belang dat dit object geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Het meest nabijgelegen geurgevoelige object, de grondgebonden veehouderij aan de Kerklaan 15a, ligt op een afstand van meer dan 100 meter van de beoogde ontwikkeling. Deze afstand is voldoende groot.

In de omgeving van het plangebied liggen met name grondgebonden veehouderijen (meer dan 400 meter) waarvoor geen geuremissiefactor geldt. Binnen een straal van 1 km van de planlocatie, op een afstand van meer dan 850 meter (Lange Broekstraat 25) aan de zuidzijde van de A59, bevindt zich één intensieve veehouderij (MVE 2003: 1085,68). Door de grote afstand is de oprichting van de verblijfsruimte geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderij.

Het is tevens onwaarschijnlijk dat de aanwezigheid van de intensieve veehouderij een nadelige invloed heeft op het woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie. Geuronderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Een kleinschalige toeristisch- recreatieve gelegenheid valt in deze categorie. Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan aannemelijk gemaakt worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 40 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,10 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,02 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Figuur 6 : Berekening luchtkwaliteit met behulp van NIBM tool

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe Veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Ten oosten van het plangebied is benzinestation Ekelschot gelegen. Dit benzinestation is een object waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI). Op de onderstaande kaart is te zien dat er 4 plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} aanwezig zijn op de locatie Ekelschot. De planlocatie ligt echter ver buiten deze plaatsgebonden risicocontour (meer dan 150 meter).

Ten zuidoosten van het plangebied loopt een gasleiding (aardgasleiding NEN3650). Voor deze buisleidingen geldt een toetsingszone van 5 meter op grond van het bestemmingsplan. Ter hoogte van de buizen tot op een afstand van 5 meter zullen geen graafwerkzaamheden mogen worden verricht. De locatie van het bijgebouw bevindt zich echter ruim buiten deze marge (meer dan 175 meter).

Vanuit de risicokaart ligt de risicocontour op de leiding zelf, zijnde 0 meter.

De gasleiding is dus geen belemmering voor de voorgestane bedrijfsontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied ligt Zwembad de Ganzewiel. Binnen deze locatie is een Chloorbleekloogtank van 2400 liter aanwezig. Voor deze bedrijven met deze stof is echter geen generieke risicoafstand beschikbaar. De planlocatie bevindt zich op een afstand van meer dan 100 meter van het Zwembad, aan de overzijde van de Kerklaan. De aanwezigheid van het zwembad vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten westen van de locatie bevindt zich de snelweg A27. Vanuit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn geen gegevens beschikbaar ten aanzien van veiligheidsrisico's. Het project is gelegen op ca. 125 m van de voet van de A27. De snelweg A27 levert geen belemmeringen op als gevolg van ongewone voorvallen.

Gezien de kleinschaligheid van het project en de afstand en positie van de locatie ten opzichte van objecten tussen risicoveroorzakende objecten, kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.



Figuur 7 : Uitsnede Risicokaart, situering risicoveroorzakende objecten en plangebied

| 36052 - A-531-KR-035 | |
|---|---------------------------------|
| Algemene gegevens | |
| Bevoegd gezag | VROM |
| Status | Geaccordeerd door BG |
| Type | Aardgasleiding NEN 3650-leiding |
| Gegevensherkomst | Onbekend |
| Lengte transportdeel [m] | 676 |
| Informatie over invoer | |
| Datum eerste registratie | 3-2-2009 |
| Datum laatste mutatie | 30-6-2010 |
| Hoofdtransportroute / Corridor (transportroutedeel maakt hiervan deel uit) | |
| Naam | Gasunie |
| Omschrijving | Nederlandse Gasunie NV |
| | Postbus 19, 9700 MA Groningen |
| | VELIN-lid |
| Modaliteit | Buisleiding |

Figuur 8 : Uitsnede Risicokaart, specificaties transportleiding Gasunie

5.5 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Het betreft hier een gedeeltelijke functiewijziging in een bestaand gebouw.

5.6 Water

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^e 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 waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Geertruidenberg is in handen 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 in paragraaf 5.6.3 aan de orde.

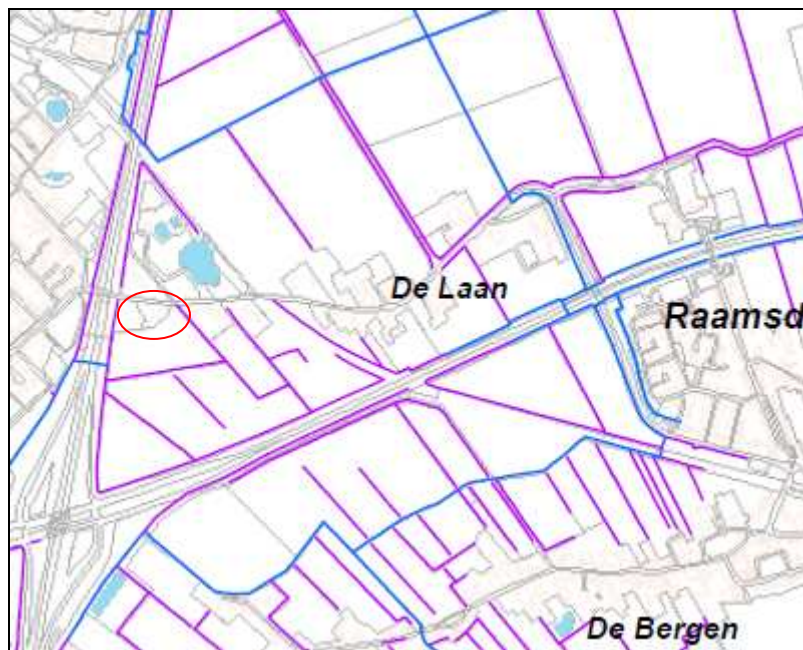
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De functiewijziging van het bijgebouw dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

5.6.1 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 Brabantse Delta).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Categorie A waterlopen. Ten oosten en westen van het plangebied bevindt zich 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.

De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. De bodem bestaat uit podzolgronden (type Kwp, moerige podzolgrond met een zwavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand) met een diepe grondwaterstand. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60 -100 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.



Legenda

- Waterloop (Categorie A) Regiogrenzen Watersystemen
- Waterloop (Categorie B)
- Waternatuur (Categorie A)

Figuur 9 : Waterhuishoudkundige situatie plangebied (keurkaart OPW 2 Waterschap Brabantse Delta)

5.6.2 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de aanleg van een terras en semi- verhard oppervlak in de vorm van een pad en parkeerplaatsen betegeld met waterdoorlatende verharding (keien of open tegels) neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. De toevoeging van verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 100 m² aan verharding en circa 200 m² aan semi- verhard oppervlak. Het totale oppervlakte aan verhard en semi-verhard materiaal bedraagt hiermee ten hoogste 300 m².

5.6.3 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt niet geloosd maar opgevangen in een bestaande regenwaterput, met overloop naar een natuurlijke tuinvijver. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater bij ruimten voor recreatief- toeristische activiteiten is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor beregening van de tuin. Binnen het plangebied wordt een amfibieënpool aangelegd. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan, zal het schone hemelwater voor het merendeel op de grond vallen en ter plekke infiltreren of afvloeien naar de kavelsloten op de randen van het perceel. Dit is een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie.

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 relatief kleine toename aan verhard oppervlak (< 2000 m²) worden geen eisen gesteld aan retentie. Wel wordt het schone hemelwater afgekoppeld.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Er zijn geen mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik met water.

Voorkomen van vervuiling:

Bij de uitvoering van de bouwplannen is aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

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 directe waterschapsbelangen in het geding.

5.6.4 Conclusie

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. De toename aan verhard oppervlak is gering. Bovendien wordt in het kader van de landschappelijke inpassing een amfibieënpool gerealiseerd waardoor tevens hemelwater kan worden geïnfilterd. De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta.

6 Afweging en conclusie

Omtrent de functieverandering van het agrarische bouwvlak aan de Kerklaan 19 in Raamsdonksveer naar een kleinschalige multifunctionele ruimte (horeca) en bijbehorende kleinschalige voorzieningen (half verhard pad, terras en half- verharde parkeervoorziening) kan de volgende afweging gemaakt worden.

- Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente inzake de toeristisch-, recreatieve-, culturele ontwikkeling van het buitengebied. De functiewijziging van agrarisch naar kleinschalige multifunctionele ruimte (horeca) wordt gerealiseerd op een daarvoor gunstige locatie (bebouwingslint Kerklaan) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse (overwegend burgerwoningen). De uitstraling van de Vlaamse schuur en het Landschappelijke inpassingsplan leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.
- De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de activiteiten in het buitengebied omdat bij de kookworkshops en proeverijen gebruik gemaakt zal worden van streekeigen producten van nabijgelegen agrarische bedrijven. De nieuwe functie wordt derhalve vanuit zowel ruimtelijk als toeristisch-recreatief (en educatief) oogpunt gezien als een wenselijke ontwikkeling.
- Een toeristisch recreatieve route langs de Kerklaan kan ervoor zorgen dat de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer met elkaar verbonden worden ondanks de barrièrewerking van de A27 en de A59."
- Aanvullend op het gebruik van de schuur voor het organiseren van workshops en proeverijen, zal ondergeschikte ondersteunende horeca gerealiseerd worden. De horecafunctie is echter uitsluitend bedoeld ten behoeve van het gebruik van de schuur voor de bedoelde functie.
- Het plan heeft geen significante effecten op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet of op beschermde gebieden. De bebouwing is reeds gerealiseerd op agrarische cultuurgronden zonder specifieke ecologische waarden.
- Er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen.
- Het perceel wordt op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in de omgeving door de aanleg van regiospecifieke beplanting horende bij het landschapstype. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van bomenrijen en hagen.
- Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse en leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Op eigen terrein kan voorzien worden in de parkeerbehoefte.
- Het initiatief is reeds aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

- Milieuaspecten (bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid) leveren geen belemmeringen op voor de realisering van het plan. Tot nabij gelegen functies wordt voldoende afstand gehouden. Voor agrarische bedrijven in de omgeving leidt het plan niet tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden.
- Het plan kan uitgevoerd worden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater en het gebruik van niet uitlogende materialen.

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging van het agrarische bouwvlak aan de Kerklaan 19 naar een kleinschalige multifunctionele ruimte en bijbehorende kleinschalige voorzieningen, ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving.

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2

Gewenst bouwvlak

De functiewijziging heeft betrekking op de bebouwde onderdelen 3 en 4 en de onbebouwde delen 6 en 7 alsmede de bijbehorende in- en uitritten, zoals aangegeven op de bijlage.



Familie Buijks (Raamsdonksveer)

Landschappelijke inpassing Kerklaan 19

| | | |
|--------------------|-------------------------------|---------------|
| Getekend door: WdB | Projectnummer: BU01 | Schaal: 1:500 |
| Datum: 7 juni 2010 | Tekeningnummer: TEK01-BU01-01 | Formaat: A2 |

WdBBruijn

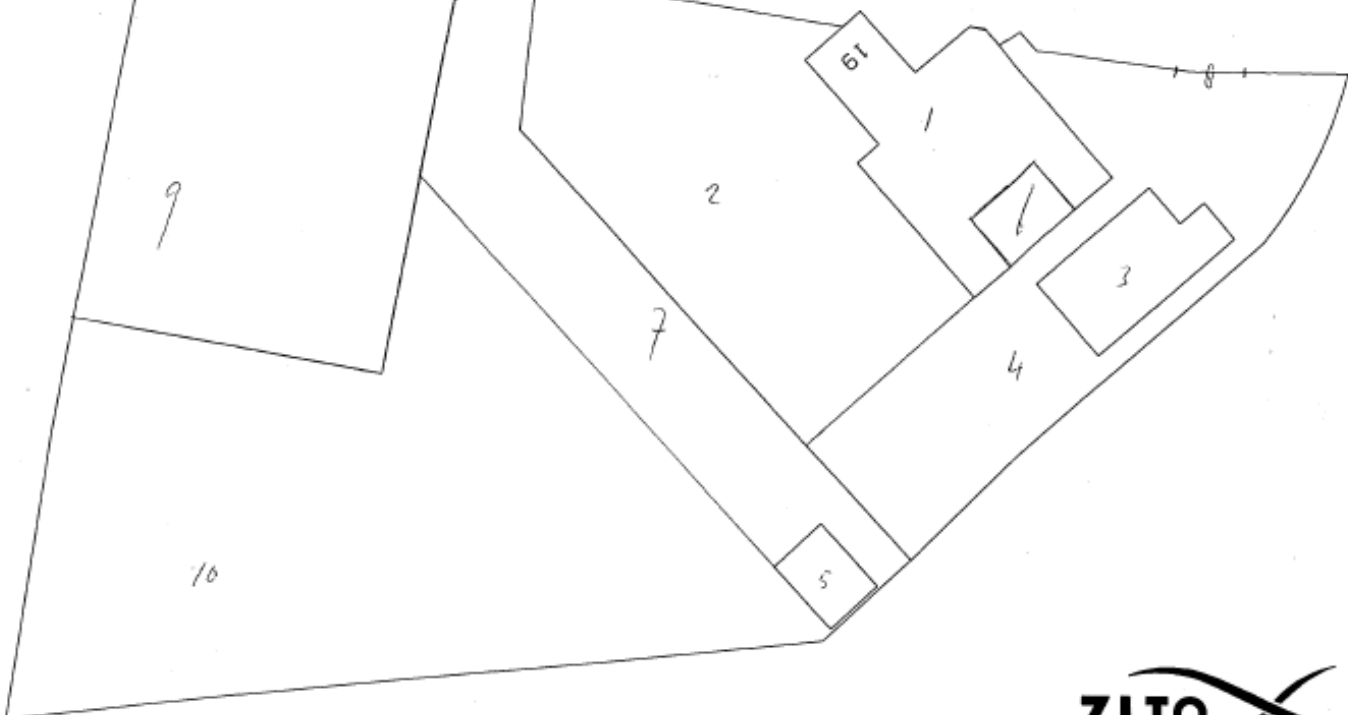
ontwerpbureau voor tuin, stad en landschap

Beethovenveld 240
3441 WJ Raamsdonksveer
03042 - 503844
06 - 12316467
info@wdbbruijn.nl
www.wdbbruijn.nl



GEMEENTE RAAMSDONK
SECTIE K NR: 2525

KERKLAAN



- 1 Woning, privé, garage
- 2 Tuin, privé
- 3 Vlaamse school / multifunctionele ruimte
- 4 Tuin / Heemtuin
- 5 Schapekooi
- 6 Belegging
- 7 Parkeren / Weiland
- 8 Inrit / toegang

9 Weiland / Parkeerplaats zwembad
10 Weiland



Advies

Zuidelijke Land- en
Tuinbouworganisatie

Specialisten Bouw en Milieu

Spoorlijn 350
Postbus 91
5000 MA Tilburg

Telefoon 013-583 6330
Telefax 013-583 6399

| | |
|---|--------------------|
| Project : | Getekend , MB |
| Opdrachtgever , N. BUIJKS KERKLAAN 19 RAAMSDONKVEER | Projectnr. : |
| Onderdeel , SITUATIETEKENING | Schaal , 1:500 |
| Tek. nr. , SIT-01 | Datum , 02-09-2010 |
| | Gewijzigd , |