

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

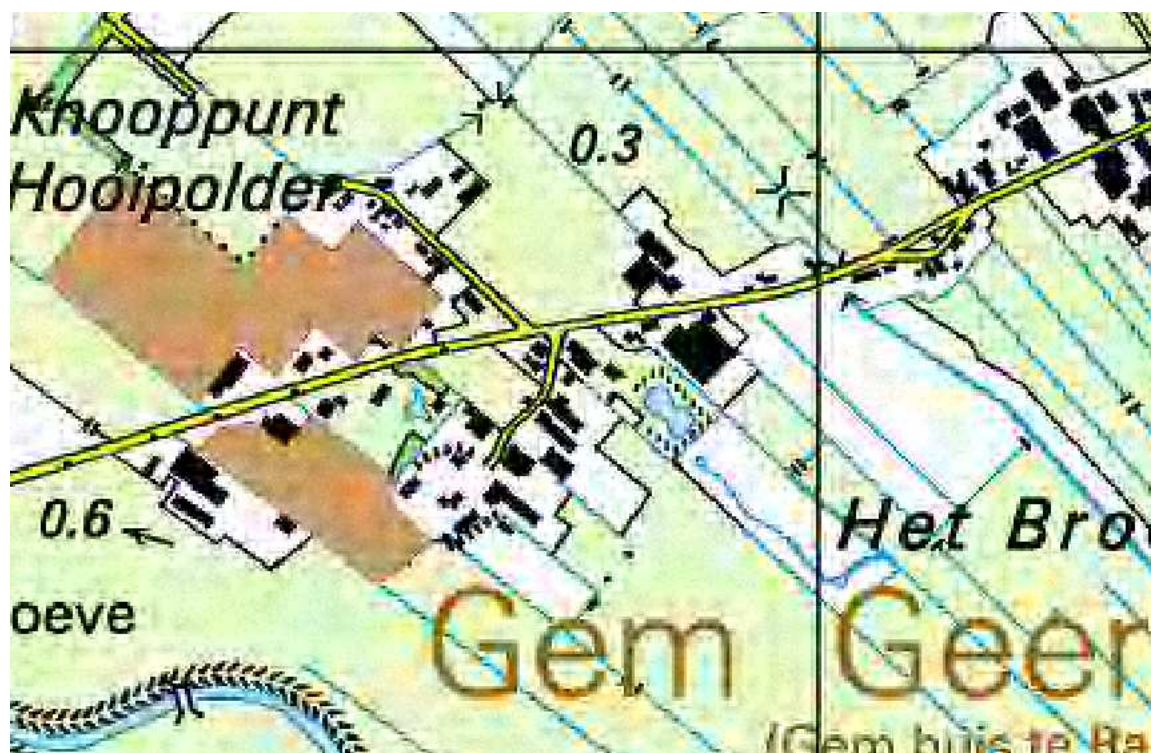
**Woning
Korte Broekstraat 5
te Raamsdonk**

Februari 2011

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woning
Korte Broekstraat 5
te Raamsdonk

Februari 2011



INHOUD

1. Inleiding	
1.1 aanleiding	4
1.2 ligging en plangrens	4
2. Plan	
2.1 huidige situatie	5
2.2 toekomstige situatie	5
2.3 voorzetting/ontwikkeling agrarisch bedrijf	6
2.4 hobbymatige paardenhouderij	7
2.5 paardenbak	7
2.6 monumentale boerderij	7
3. Ruimtelijke aspecten	
3.1 flora en fauna	8
3.2 landschappelijke inpassing	9
3.3 cultuurhistorie en archeologie	12
4. Milieuaspecten	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Geur	18
4.7 Verbeteren milieuhygiënische situatie	20
4.8 Duurzaam bouwen	20
5. Waterparagraaf	20
5.1 Waterbeleid	21
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	21
5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	22
5.4 Afweging m.b.t. wateraspecten	22
6. Afweging en conclusie	24
Bijlage 1 geurberekening	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie heeft op het adres Korte Broekstraat 5 te Raamsdonk een monumentale boerderij aangekocht. Deze agrarische bedrijfswooning met bedrijfsgebouw zal door de familie worden gebruikt als privéwoning.

Om het omzetten van agrarisch naar burgerwoning planologisch mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geertruidenberg heeft te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de bestemming.

De gemeente heeft verzocht om door middel van een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen ruimtelijk haalbaar en inpasbaar is. Als uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit haalbaar is zal de wijziging worden meegenomen in de vaststelling van het nieuwe bestemmingplan Buitengebied.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg, aan de Korte Broekstraat 5 te Raamsdonk. Kadastraal is de locatie bekend als kadastrale gemeente Raamsdonk, sectie K, nr. 999 (ged.).



Figuur 1: ligging plangebied

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op de locatie was van oudsher een kleinschalig rundveebedrijf gevestigd. Op het bedrijfsperceel bevinden zich naast de monumentale bedrijfswoning met aangebouwde stal, nog een ander bedrijfsgebouw en 2 sleufsilos. Aan de Korte Broekstraat is er sprake van een menging van functies en relatief grote bebouwingsdichtheid, met veel burgerwoningen. Op enige afstand zijn een paar (rund)veehouderijen en glastuinbouwbedrijven gevestigd. De bebouwde kom van Raamsdonk ligt op ca. 1 km in oostelijke richting. In noordelijke richting gaat het gebied over naar de meer open gronden met primair een agrarische functie, met de aanduiding landschap en cultuurhistorie. De locatie wordt ontsloten via de Korte Broekstraat en Lange Broekstraat.



Figuur 2: bestaande situatie

2.2 De toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Korte Broekstraat 5 de monumentale boerderij te verbouwen en in zijn geheel te gaan gebruiken als burgerwoning. In het losstaande bedrijfsgebouw worden paardenboxen gerealiseerd voor het hobbymatig houden van paarden en de opslag van materialen voor de paarden. De sleufsilos worden verwijderd en op het buitenterrein wordt een rijbak gerealiseerd

Voor de verbouw van de monumentale boerderij is een monumentenvergunning aangevraagd en inmiddels verleend. Voor het verbouwen van de boerderij zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De locatie is gelegen binnen het bebouwingscluster Korte Broekstraat. Binnen deze bebouwingsconcentratie is de functiewijziging van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar.

2.3 Voortzetting/ontwikkeling agrarisch bedrijf

Op de locatie rust momenteel nog een agrarische milieuvergunning/melding voor het houden van rundvee (75 stuks melkrundvee, bron BVB Brabant). Ontwikkeling of voortzetting van een agrarisch bedrijf ter plaats is niet mogelijk vanwege de korte afstand tot woningen van derden. Een bedrijfsomvang van 75 stuks melkrundvee is voor de toekomst ontoereikend. Uitbreiding van dieren of omzetting naar andere dieren is op grond van artikel 4 lid 3 van de Wet Geurhinder en Veehouderijen niet toegestaan omdat de vereiste afstand van 50 meter tot burgerwoning niet wordt gehaald. Binnen een cirkel van 50 m zijn 3 burgerwoningen gelegen.

Het aantal dieren van de diercategorie paarden neemt toe want deze stonden voorheen niet op de vergunning. Een milieuvergunning bijvoorbeeld voor het houden van paarden of een andere vorm van bedrijfsontwikkeling zal dus op grond van dit artikel worden geweigerd. Het verleggen van een emissiepunt naar 50 meter is voor een paardenhouderij geen optie. Geforceerd ventileren van een paardenstal is voor de gezondheid van de dieren geen goede zaak.

- Artikel 4
 - 1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:
 - a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
 - 2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
 - 3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een vergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

2.4 Hobbymatige Paardenhouderij

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van het hobbymatig houden van paarden. Er worden namelijk niet meer dan 8 paarden gehouden. Er zijn maximaal 6 sportpaarden aanwezig en 2 pony's. Met de sportpaarden worden wedstrijden gereden. Er kan worden gesteld dat het berijden van 6 sportpaarden en het uitbrengen op wedstrijden geen bedrijfsmatige activiteit is; er worden namelijk geen noemenswaardige inkomsten gegenereerd.

2.5 Paardenbak

De familie brengt op zeer hoog niveau de paarden uit de in sport. De training hiervoor is zeer intensief. Daarvoor is het dan ook noodzakelijk dat men kan beschikken over een buitenrijbaan welke de afmetingen heeft van een officiële wedstrijdrijbaan, namelijk 20 bij 60 meter.

Trainen op een kleinere rijbaan (van 20 bij 40 meter) is bijzonder inefficiënt omdat dan voor de voorbereiding van de wedstrijden moet worden uitgeweken naar een andere locatie die wel beschikt over een rijbaan met wedstrijdafmetingen. De paarden moet dan telkens per trailer worden vervoerd en er kunnen dan maximaal 2 paarden per keer worden getraind.

2.6 Monumentale boerderij

Zoals hierboven al vermeld bestaat de locatie uit een monumentale boerderij (woongedeelte en aangebouwd bedrijfsgedeelte) en een losstaand bedrijfsgebouw.

De boerderij is opgenomen op de lijst van Rijksmonumenten.

De monumentale boerderij wordt in zijn geheel gebruikt als woonboerderij. Het bestaande woongedeelte is namelijk te klein.

Het voormalige bedrijfsgedeelte zal dus worden verbouwd tot woning. Dit gedeelte is ongeschikt en te klein voor het stallen van de paarden en het opslaan van hooi en stro (brandgevaar voor inpandig woonhuis).

Voor het verbouwen van de woonboerderij is een bouwvergunning aangevraagd en zijn de benodigde zaken voor de Monumentenwet aangeleverd.

De paardenboxen en de opslag van materialen worden dus gerealiseerd in het vrijstaande bedrijfsgebouw van 450 m². Dit gebouw wordt volledig benut voor de 6 paardenboxen voor de sportpaarden, 2 boxen voor de pony's, de opslag van hooi, stro en brok, de stalling van werktuigen en stalling van auto's, trailer en privématerialen.

Het afbreken van (een gedeelte van) het bestaande bedrijfsgebouw is geen optie; dit is bouwtechnisch niet mogelijk. Daarnaast is een oppervlak van 200 m² te krap bemeten voor het huisvesten van de paarden, de opslag van materialen en de stalling van voer- en werktuigen.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 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 4,7 km.

Gezien deze afstand en de aard van het plan (extensivering van het gebruik), 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 dier- en plantensoorten 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 dat agrarisch wordt gebruikt. Uit het onderzoek blijkt dat buiten de algemeen voorkomende natuurwaarden het plangebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

Rapportage voor kilometerhok X:120 / Y:410								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1975-1990
Mossen						matig		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	4	1		1		slecht	11-25%	1997-2007
Broedvogels			1			slecht	0%	1996-2007
Watervogels			6			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						goed		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						redelijk		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Figuur 3 Rapportage Natuurloket

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van sleufsilo's en de aanleg van een buitenrijbaan.

In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden niet tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Het bouwblok en aangrenzend grasland was immers voorheen al intensief in gebruik voor het agrarisch bedrijf. De buitenrijbaan komt te liggen op de plaats waar de sleufsilo's waren gelegen. Ook komt de rijbaan deels in het weiland te liggen. Op de locatie worden geen vleermuizen aangetroffen.

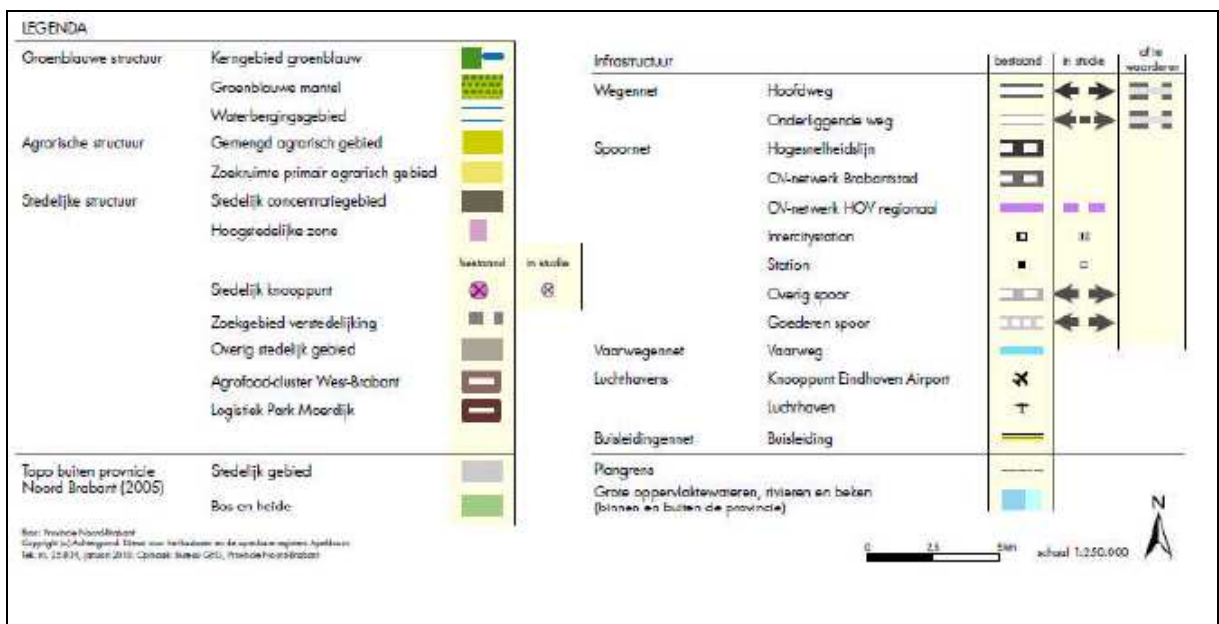
Op grond van bovenstaande inventarisatie van het Natuurloket is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten in het weiland aanwezig zijn die door het plan worden verstoord.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen binnen de landschappelijke eenheid: veenweidegebied met daarin een langgerekte hogere zandopduiking waarop het lint van Raamsdonk ligt.

Het veenweidegebied maakt deel uit van een veel grotere landschappelijke eenheid waarin een noord- zuid gerichte verkaveling zich licht uitwaaiierend uitstrekt vanaf Geertruidenberg tot Waalwijk.

Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de rivier de Donge, die vanuit het hoger gelegen zandgebied naar de Maas of naar de zee lopen. De Donge is tevens een ecologische verbindingzone.



Figuur 4 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plan is gelegen in het gebied Groen Blauwe Mantel waar natuur- en waterfuncties ontwikkeld en behouden worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Deze waarden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

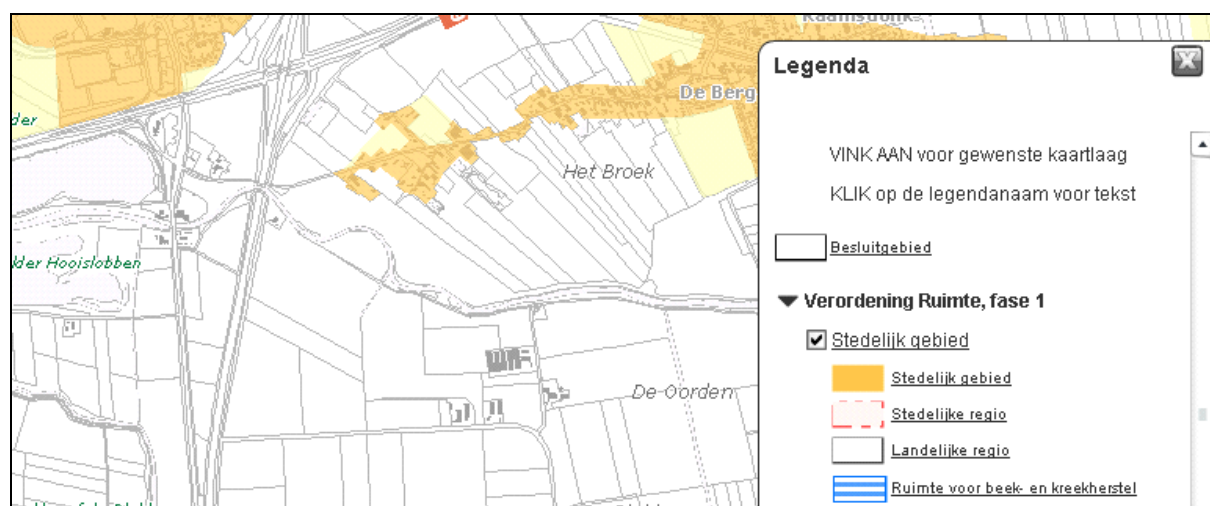
De buitenrijbaan zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Concreet komt dit neer op:

- handhaving bestaande beplanting op de perceelsgrenzen
- aanbrengen van lijnvormige beplanting op langs de rijbaan, in de lijn van het slagenlandschap.

De initiatieflocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In dit gebied is toevoeging van woningen toegestaan.

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 perceel is gedeeltelijk gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, binnen de Groenblauwe mantel. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen een bestaand bouwvlak. Voorheen was sprake van een agrarisch bouwvlak dat op basis van het vigerende bestemmingsplan geheel kon worden bebouwd. Met de nieuwe woonfunctie worden uitsluitend de bestaande voormalige agrarische gebouwen benut en zal een nieuwe paardenbak ter plaatse van de voormalige sleufsilo's worden gerealiseerd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat met de nieuwe ontwikkeling de mogelijke bebouwingsoppervlakte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt verminderd, omdat naast de bestaande gebouwen, geen nieuwe gebouwen worden voorgestaan. Daarnaast voorziet de ruimtelijke ontwikkeling in de restauratie van een monumentale boerderij. 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.



Figuur 5: uitsnede Nota Ruimte fase 1

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Het plan is gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Naam	Veenontginning bij Raamsdonk	
Gemeente(n)	Geertruidenberg	
Ligging	Ten zuidwesten van Raamsdonk	
Landschap	Langstraat	
CHW-code	LN08	
Strategie	Planologische bescherming van de waarden/kenmerken	
Waarden/ kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • De relatie tussen de bebouwingslinten en de percelering • De oude Melkhaven • De dijk van de Donge • De bebouwingslinten van Bergen en Het Broek • De strookvormige gerende percelen • Het Halvezolenlijntje • De voormalige begraafplaats 	
Beschrijving	algemeen	De veenontginning bij Raamsdonk heeft relictten van de gérende percelering uit de middeleeuwen.
	specifiek	De veenontginning bij Raamsdonk is een middeleeuwse veenontginning aan de noordkant van de Donge. Door de wisselwerking tussen bebouwing en agrarische percelering is het slagenlandschap herkenbaar aanwezig. Vanwege de loop van de Donge had het ontginningsblok geen rechthoekige vorm, maar de vorm van een naar het zuiden smaller wordend trapezium. Daarom werden de percelen naar het zuiden toe ook steeds smaller (gérende percelen). Het gebied is ontgonnen vanuit het noorden, maar door de vernatting van het veengebied ligt bebouwing op de uitloper van de donk van Raamsdonk. Hier liggen nu de buurtschappen De Bergen en Het Broek. Ten zuiden van de buurtschappen loopt de percelering dood op de dijk van de Donge en op een doorgaande sloot, de oude melkhaven van Raamsdonk. Aan de noordzijde liggen de spoordijk van de Langstraatspoorlijn (het Halvezolenlijntje) en een bosperceel met een voormalige begraafplaats.

Figuur 7 Cultuurhistorisch vlak

Landschap Langstraat	
Regio ('s)	Langstraat
Motivatie	Het gebied is een middeleeuws veenontginningslandschap dat de sporen van de strijd tegen het water draagt. Na de Sint Elisabethsvloed werd de invloed van de zee op het gebied groter. De dorpen werden verplaatst en nieuwe dijken opgeworpen. Daarnaast zijn er in het gebied diverse herinneringen aan de verving, van oude turfvaarten tot recent gereconstrueerde veenwinningsgebieden. In het noorden ligt de Bergsche Maas, de in 1904 tot stand gekomen nieuwe monding van de Maas. Dit is een waterstaatkundig monument van nationaal belang. Door de realisatie werd het mogelijk om onder andere de Beerse Overlaat te sluiten.
Ontwikkelingsstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden en versterken van de typische slagenstructuur en kenmerkende elzensingels • De cultuurhistorische waarden richtinggevend laten zijn op natuur-en waterontwikkelingsplannen • Eisen stellen aan dorpsontwikkelingen • Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving • De economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Langstraat

Figuur 8 Cultuurhistorisch landschap

Het plan leidt niet tot aantasting van deze historische geografische waarden, er vindt namelijk geen ingreep plaats die hier effect op heeft. De rijbaan wordt aangelegd in de lengte van het perceel, passend bij het slagenlandschap.

Door het restaureren van de woonboerderij wordt het straatbeeld ter plaatse verbeterd.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden van de omgeving.

4. Milieu aspecten

4.1 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.

Er is een historisch en verkennend bodemonderzoek (VBE-50070578, Wematech, januari 2008) uitgevoerd.

Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is bebouwd en in agrarisch gebruik voor een veehouderij, er is een bovengrondse dieselolietank;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

In het bodemonderzoek wordt de volgende conclusie getrokken.

SAMENVATTING

In opdracht van WSG Geerttruidenberg is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in december 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Korte Broekstraat 5 te Raamsdonksveer.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen eigendomsoverdracht.

Het veldwerk is uitgevoerd in december 2007. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens plaatselijk sporen met puin nabij boring 1, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

Deellocatie A:

Geconcludeerd kan worden dat de onderzochte grond en het grondwater nabij de dieseltank niet verontreinigd zijn.

Deellocatie B:

Geconcludeerd kan worden dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met zink. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen en chroom.

Aangenomen mag worden dat de aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. De aangetroffen gehalten zijn naar verwachting te beschouwen als verhoogde achtergrondgehalten.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor deellocatie B formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te verwerpen.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot eigendomsoverdracht over te gaan.

De verkregen resultaten vormen tevens geen belemmering voor de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse.

Geadviseerd wordt een exemplaar van het rapport bij de notariële akte van eigendomsoverdracht te voegen.

De eventueel tijdens toekomstige bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor schone grond. Vooralnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de toepassingseisen van het Bouwstoffenbesluit in acht genomen te worden.

Figuur 9 Samenvatting Verkennend bodemonderzoek

4.2 Geluid

De Korte Broekstraat en omliggende wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen.

In het kader van de ontwikkeling plangebied "Lange Broekstaar eo" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Inogen, projectnummer 184615, juni 2009).

In dit onderzoek is gekeken of de oprichting van een extra woning aan de Korte Broekstraat 5 mogelijk zou zijn.

Project 5: Korte Broekstraat 5

De huidige bedrijfswoning (rijksmonument) blijft gehandhaafd. Eventueel wordt het stalgedeelte omgebouwd tot een extra woning of een uitbreiding van de huidige woning. De stal naast het hoofdgebouw wordt gesloopt. Op deze locatie kunnen eventueel twee nieuwe woningen komen.

In de huidige situatie is geen sprake meer van de komst van 2 woningen. De bestaande boerderij wordt inclusief stalgedeelte omgebouwd tot 1 woning.

Project 5:

Bij project 5 is de geluidbelasting ten hoogste 46 dB, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor een deel van de Lange Broekweg in het plangebied geldt dat er een maximum snelheid van 30 km/uur is. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie is voor de 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Derhalve is de Lange Broekweg eveneens in het onderzoek betrokken. Omdat deze weg niet als een 30 km/uur weg ingericht is, is tevens de geluidsbelasting bij een snelheid van 50 km/uur berekend.

De Korte Broekstraat is een doodlopende straat welke alleen wordt gebruikt door plaatselijk bestemmingsverkeer.

Er vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats als gevolg van deze verkeersbewegingen. Daarnaast zal de woning grondig worden verbouwd waarbij ook aandacht wordt besteed aan verbetering van gevels en dak.

4.3 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 betekende 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. De 1% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In het kader van de zogenaamde NIBM regeling is een aantal categorieën van inrichtingen aangewezen die in elk geval niet in betekenende mate bijdragen. Ook de toevoeging van één woning valt in de categorie NIBM. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de hiermee samenhangende verkeersbewegingen zal er ten aanzien van de luchtkwaliteit sprake zijn van een verbetering.

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

4.4 Externe veiligheid:

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de nabijheid van het plangebied is, buiten de agrarische bedrijven, één bedrijf gevestigd. Dit is een klein kantoor aan huis. Deze kantoorbestemming wordt eveneens omgezet tot woonbestemming. Er is derhalve geen sprake van een milieucirkel.

In de nabijheid van de Korte Broekstraat zijn eveneens een 3-tal glastuinbouwbedrijven aanwezig. Op grond van het Besluit Glastuinbouw milieubeheer, dient een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand kan worden voldaan.

De in de omgeving aanwezige bedrijven worden niet gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door het omzetten van de agrarische bestemming naar een burgerwoning.

4.6 Geur

Aangezien er sprake is van de oprichting van een nieuw geurgevoelig object dient onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Daarbij is van belang dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Anderzijds dient ter plaatse van de nieuwe woning ook sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de zogenaamde omgekeerde werking).

De volgende agrarische bedrijven worden in de omgeving aangetroffen:

- Lange Broekstraat 25: intensieve veehouderij
- Lange Broekstraat 37: (melk)rundveebedrijf
- Lange Broekstraat 34: (melk)rundveebedrijf

Tevens bevinden zich op de Lange Broekstraat/ Engelse Wal nog een 3-tal glastuinbouwbedrijven.

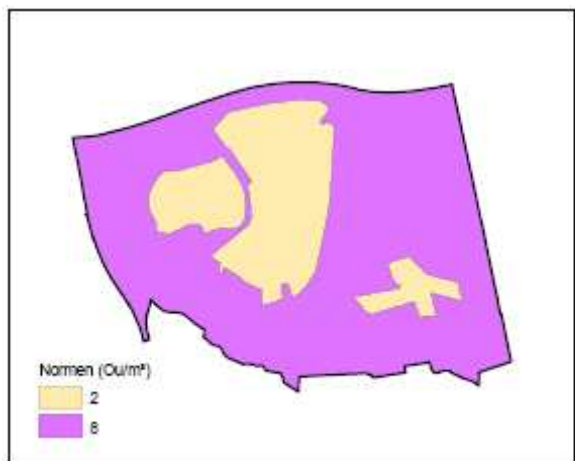


Figuur 10 Agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Voor het plan is een geuronderzoek uitgevoerd (ZLTO Advies, 26 juli 2010, bijlage 1).

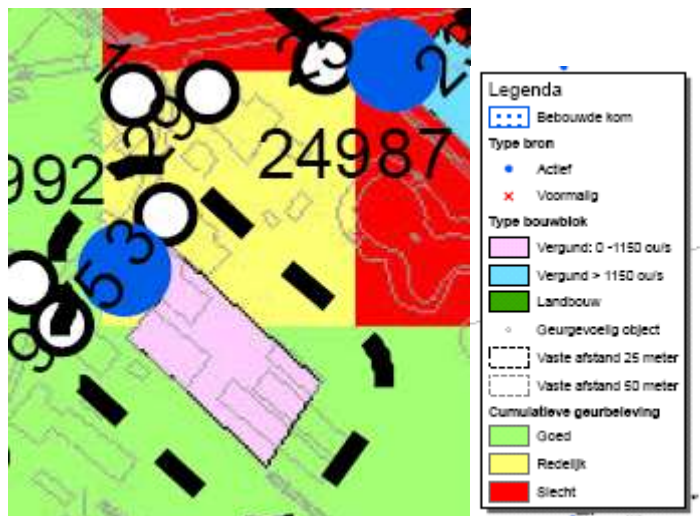
Uit dit onderzoek blijkt dat de woning geen belemmering kan vormen voor omliggende (melk)rundveebedrijven op Lange Broekstraat 34 en 37, doordat aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter wordt voldaan.

Ook is de geurbelasting op de nieuwe woning berekend, veroorzaakt door het bedrijf Lange Broekstraat 25. Deze bedraagt 7,3 Ou. Hier wordt voldaan aan de geurnorm van maximaal 8 Ou.



Figuur 11 Kaart behorende bij Geurverordening gemeente Raamsdonk

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 12 Weergave resultaten geuronderzoek

4.7 Verbetering milieuhygiënische situatie

Omdat er sprake is van het vervallen van een milieuvergunning/melding voor 75 koeien komt de milieucirkel met een vaste afstand van 50 meter te vervallen. Dit betekent een verbetering van de milieuhygiënische situatie voor diverse woningen aan de Korte Broekstraat.

Daarnaast loopt er in de gemeente Geertruidenberg het project “pilot Raamsdonk”. In dit project wordt getracht een aantal veehouderijen in de bebouwing van Raamsdonk (zowel binnen als buiten de bebouwde kom aan de Lange Broekstraat) te verplaatsen en op de vrijkomende bouwlocaties woningen te creëren. Door de verplaatsing van de bedrijven verdwijnen de geurcirkels in het gebied en wordt er een verbetering verkregen van de milieuhygiënische situatie.

Door de bedrijfsverplaatsingen zal de verkeersveiligheid toenemen, de geurhinder, trillingsoverlast en stofhinder afnemen en zal er een verbetering van de algehele beeldkwaliteit en de milieuhygiënische kwaliteit plaatsvinden.

4.8 Duurzaam bouwen

Het begrip ‘duurzaam bouwen’ is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

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^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 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.

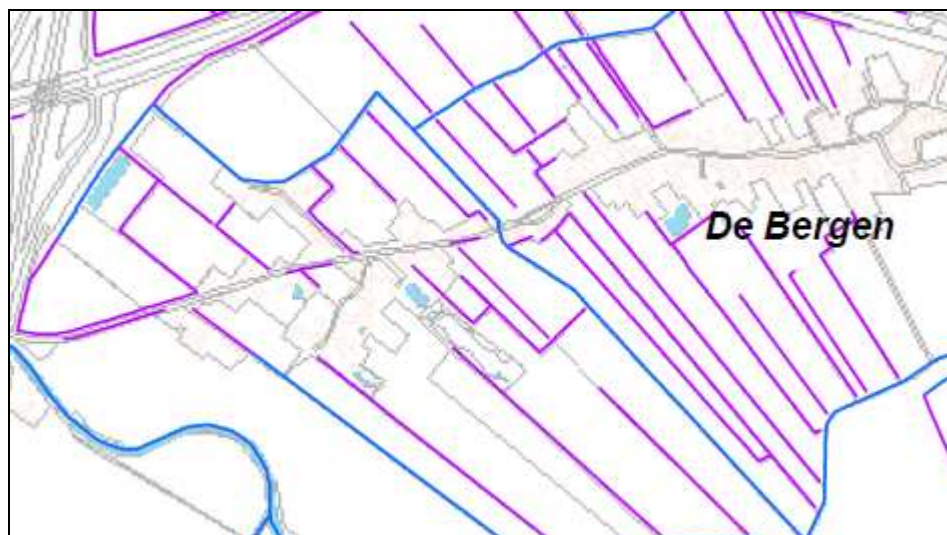
Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De verbouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 5.4 een nadere afweging gemaakt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

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).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Categorie A waterlopen. Ten zuiden 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.



Figuur 13 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (keurkaart OPW 2 Waterschap Rivierenland)

De bodem bestaat uit veldpodzolgronden (type Hn21, leemarm en zwak lemig fijn zand) met een diepe grondwaterstand (100-160 cm – mV) en waardveengronden op zand (kV2). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (100 -120 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

5.3 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 sloop van sleufsilo's en het verwijderen van erfverharding is er sprake van een flinke reductie van verhard oppervlak. Er wordt ruim 1200 m² erfverharding verwijderd. De toevoeging van verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 400 m² erfverharding. Per saldo wordt er totaal circa 800 m² verhard oppervlak gereduceerd.

5.4 Afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

- Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater bij woningen is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld beregening van de tuin. Hiervoor kan een vijver worden aangelegd of regentonnen worden geplaatst. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan en de reductie van verhard oppervlak, 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 flinke reductie van verhard oppervlak is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Er worden daarom 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:

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 zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden 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.

6. De afweging en conclusie

Omtrent de omzetting van het agrarische bouwvlak Korte Broekstraat 5 in Raamsdonk naar een burgerwoning, kan de volgende afweging gemaakt worden.

Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente inzake de functiewijziging van agrarische bedrijven in bebouwingsconcentraties.

De functiewijziging van agrarisch naar wonen wordt gerealiseerd op een daarvoor gunstige locatie (bebouwingsconcentratie Korte Broekstraat) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse (overwegend burgerwoningen). De intrekking van de milieuvergunning van de veehouderij, betekent een milieuwinst door afname van ammoniak, minder geurgehinderden en minder uitstoot van fijn stof. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt op die manier verbeterd.

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 regio-specifieke beplanting horende bij het landschapstype. Hiertoe wordt bij de bouwaanvraag een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van hagen en erfbeplanting op perceelsgrenzen en rond de bebouwing.

Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse en leidt tot een afname van verkeersbewegingen door het vervallen van bedrijfsmatige 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.

Milieu-aspecten (bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid) leveren geen belemmeringen op voor de realisering van het plan. De hiervoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. 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. Door het verwijderen van de sleufsilos (ruim 800 m²) is er een flinke reductie van verhard oppervlak. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de omzetting van het agrarische bouwvlak Korte Broekstraat 5 naar een burgerwoning met paardenbak en bijgebouwen, ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving.

Bijlage 1

Geurberekening tov Lange Broekstraat 25

Naam van de berekening: Korte Broekstraat 5

Gemaakt op: 26-07-2010 10:53:50

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Lange Broekstraat 25

Berekende ruwheid: 0,26 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Lange Broekstraat 25	120 899	410 727	5,0	4,0	0,50	4,00	24 856

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Korte Broekstraat 5	120 736	410 637	8,0	7,3