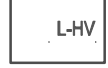




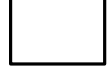
LEGENDA

Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemming
 **AI (o)** Agrarisch gebied met landschappelijke kenmerken - open landschap

Dubbelbestemming
 **L-HV** Leiding - Hoogspanningsverbinding

Gebiedsaanduidingen
 Geluidzone wegverkeer

Bouwvlak
 Bouwvlak

Ondergrond
 GBKN Oktober 2010

Project Wijzigingsplan Maatsteeg 16			Tekeninggegevens	
Bezoekadres : NieuweVeenendaalseweg 75 3911 MG Rhenen			Postadres : Postbus 201 3910 AE Rhenen	Datum : 13-10-2010 Getekend : BMB-S
tel.nr. : 0317 - 681 681 fax.nr.: 0317 - 617 064 E-mail: info@rhenen.nl			Schaal : 1 : 1000 Tekening nummer : vo01	

College van Burgemeester en Wethouders van Rhenen
Afdeling Ontwikkeling
Mevrouw M. Cornelisse - den Ouden
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : PL/La-1249_brfro
Inzake : Van Laar, Maatsteeg 16 in Rhenen
Betreft : **Verzoek vergroting en verschuiving agrarisch bouwperceel**

Barneveld, 9 november 2010

Geachte leden van het College,

Cliënt, de heer E.J. van Laar, heeft op 27 juli 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend (nr. 116/2010) voor de realisatie van een melkrundveestal aan de Maatsteeg 16 in Rhenen. Tevens is d.d. 28 september 2010 een bouwvergunning aangevraagd voor het vergoten van de werkbouwtuigenloods (vergunningnummer 150/2010). Door het gewenste bouwplan wordt echter de grens van het huidige agrarische bouwperceel overschreden. Graag wil ik u namens cliënt verzoeken om medewerking voor verschuiving en vergroting van het agrarische bouwperceel.

Bedrijfssituatie

Cliënt exploiteert een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en bedrijfswoning op een bouwperceel van circa 0,37 ha. Het is de wens het aantal stuks melkrundvee uit te breiden van 55 melkkoeien en 45 vrouwelijk jongvee naar 150 melkkoeien en 100 vrouwelijk jongvee. Een aanvraag om milieuvergunning is hiervoor ingediend op 7 juni 2010.



Luchtfoto van Maatsteeg 16

Plan

Cliënt is voornemens het huidige bouwperceel uit te breiden ten behoeve van de nieuwbouw van een melkveestal van 54 bij 32 meter. Voorts wordt een bestaande werktuigenloods met enkele meters verlengd. Door de bouw van een nieuwe stal kan cliënt zijn veestapel uitbreiden met 95 melk- en kalfkoeien en 55 stuks vrouwelijk jongvee. De gevels van de stal bestaan uit donkergrijze sandwichpanelen. De gevelbekleding bestaat uit donkergroene damwanden. De nieuwe stal en uitgebreide loods komen (deels) buiten het bestaande agrarische bouwvlak te liggen.

De hoogte van de nieuwe rundveestal bedraagt 7,30 meter. Deze ongebruikelijke hoogte is voortgevloeid uit vooroverleg met de beheerder van de hoogspanningsleiding (STEDIN). Vrijstelling voor bouwen onder de hoogspanningsleiding is alleen mogelijk indien het bebouwing betreft die niet voor bewoning bedoeld is en indien brandvertragende maatregelen worden getroffen. In onderhavig geval heeft STEDIN tevens besloten dat een gebouw met een maximale hoogte van 7,30 meter mogelijk is. Een afschrift van de brief van STEDIN is in de bijlage gevoegd. Vanwege deze hoogtebeperking heeft cliënt moeten kiezen voor een zaagtanddakconstructie

Agrarische en bedrijfseconomische noodzaak

De rendementen in de veehouderij staan onder druk. Marktontwikkelingen bepalen in belangrijke mate de opbrengsten. Om de Nederlandse melkrundveehouderij internationaal concurrerend te laten blijven, moet de kostprijs dalen. De liberalisering van het Europese landbouwbeleid draagt hieraan bij, omdat de marktbescherming (importtarieven en exportrestituties) en prijsondersteuning verder worden afgebouwd. De prijzen van melk en melkproducten dalen. Steeds meer maatschappelijke eisen worden gesteld aan voedselveiligheid, milieu en dierenwelzijn. Bedrijfsspecialisatie en schaalvergroting zijn derhalve onontkoombaar om de kostprijs te verlagen. Hierdoor bevindt het bedrijf zich momenteel in een fase van ruimtevragende ontwikkelingen en veranderingen om voor de toekomst een rendabel en efficiënt melkveebedrijf te kunnen blijven uitoefenen.

Met de gewenste gewijzigde bedrijfsopzet zijn behoorlijke investeringen gemoeid. De rentabiliteit van het bedrijf en deze investering hangt direct samen met de omvang van het bedrijf. De groei van de melkrundveehouderij heeft als voordeel dat de technische resultaten op peil blijven en meegroeien, terwijl de vaste kosten kunnen dalen. Beschikbare middelen kunnen meer efficiënt worden ingezet en de onderhandelingspositie wordt versterkt, omdat producten in grotere hoeveelheden kunnen worden ingekocht.

In de huidige situatie worden de melkkoeien in een grupstal gehuisvest, hetgeen erg arbeidsintensief is qua voeren en melkwinning. De nieuw te realiseren melkrundveestal betreft een ligboxenstal. Dit type stal zorgt onder andere voor arbeidsverlichting, een meer efficiënte bedrijfsvoering en meer dierenwelzijn, omdat de koeien meer bewegingsruimte en mogelijkheden tot huidverzorging hebben.

De groei van de melkveehouderij heeft als voordeel dat de technische resultaten op peil blijven en meegroeien, terwijl de vaste kosten kunnen dalen. Om de schaalvoordelen echter optimaal te kunnen benutten moet geïnvesteerd worden in productiecapaciteit; het vergroten van de bestaande stal- en

melkveecapaciteit is derhalve noodzakelijk om een duurzaam en rendabel bedrijf op de locatie te kunnen voortzetten.

Daarnaast heeft de financier van het bedrijf van cliënt, de Rabobank, aangegeven dat de gewenste uitbreiding met een rundveeststal noodzakelijk is. De huidige gebouwen zijn afgeschreven en wil het bedrijf continuïteit houden dan zal er, in de zienswijze van de bank, geïnvesteerd moeten worden in een nieuwe ligboxenstal en de daaruit voortkomende bedrijfsontwikkeling. Indien cliënt dit niet doet, dan betekent dit in feite dat de continuïteit van de onderneming ter discussie staat. Voor het bijhouden van de ontwikkelingen in de sector is het noodzakelijk dat het bedrijf kan groeien. Hiermee heeft het bedrijf het meeste perspectief. Daarnaast draagt het plan bij aan een optimalisering van de arbeids-efficiëntie en dierenwelzijn. Een kopie van een brief van de Rabobank hieromtrent is in de bijlage gevoegd.

Milieusituatie

Geurbelasting

Volgens de normen van de genoemde wet en regeling dienen voor het houden van melkkoeien en vrouwelijk jongvee de volgende minimale afstanden in acht te worden genomen.

Ligging geurgevoelig object	Afstand in acht te nemen	Werkelijke afstanden
Binnen de bebouwde kom	100 meter	Niet binnen de invloedssfeer aanwezig
Buiten de bebouwde kom	50 meter	Maatsteeg 25 (>> 50 meter) Maatsteeg 14 (>> 50 meter)

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelden de volgende vaste afstanden:

Ligging geurgevoelig object	Afstand in acht te nemen	Werkelijke afstanden
Binnen de bebouwde kom	100 meter	Niet binnen de invloedssfeer aanwezig
Buiten de bebouwde kom	50 meter	Maatsteeg 14 (>> 50 meter)

Gevelafstanden

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij geldt een minimaal in acht te nemen afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van een stal waarin dieren worden gehouden en de gevel van het dichtstbijzijnde voor stank gevoelige object. Deze afstanden zijn als volgt:

Ligging geurgevoelig object	Afstand in acht te nemen	Werkelijke afstanden
Binnen de bebouwde kom	50 meter	Niet binnen invloedssfeer aanwezig
Buiten de bebouwde kom	25 meter	Maatsteeg 14 (>> 25 meter) Maatsteeg 25 (>> 25 meter)

Aan de minimale afstandseisen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij kan worden voldaan.

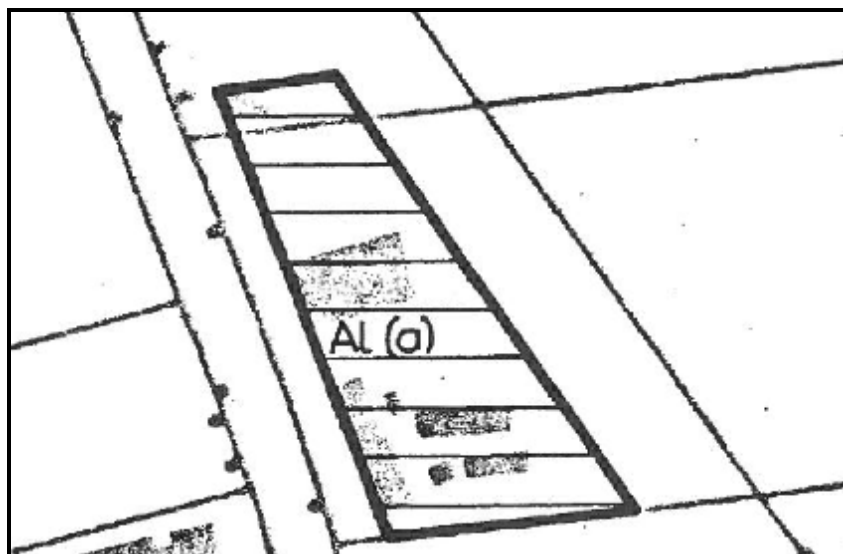
Wet ammoniak en veehouderij

Aangezien het bedrijf aan de maximale emissiewaarde als gesteld voor melkkoeien voldoet en het bedrijf niet is gelegen in een kwetsbaar / EHS-gebied of de 250 meter daarom heen of nabij een Vogelrichtlijn-, Habitat- of Natuurbeschermingswetgebied, is de aangevraagde ammoniakemissie op grond van de geldende milieuregelgeving vergunbaar.

Bestemmingsplan

Buitengebied, partiële herziening 1997

Voor het perceel Maatsteeg 16 geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening 1997' de bestemming 'Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken', met de nadere aanduiding 'open landschap'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Bouwwerken mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Het bouwvlak van het perceel Maatsteeg 16 is onderstaand weergegeven:



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

In onderhavig geval is sprake van een zeer klein bouwvlak. Dit bouwvlak wordt beperkt door de nabijheid van de hoogspanningsleiding; in een zone van 22 meter uit de leiding mag geen bebouwing worden gerealiseerd. Derhalve is het bouwvlak van cliënt klein en niet efficiënt vormgegeven.

Artikel 45 van het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:

- een vergroting nodig dient te zijn in verband met een voorgenomen uitbreiding van een agrarisch bedrijf en deze uitbreiding niet binnen de grenzen van het bestaande bouwvlak gerealiseerd kan worden;
- de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak met niet meer dan 0,25 ha mag worden vergroot;
- de vergroting plaatsvindt in aansluiting aan het bestaande bouwvlak.

Reeds aangetoond is, dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. De vergroting is niet meer dan 0,25 ha en de vergroting vindt plaats in aansluiting aan het bestaande bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De regels uit het bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening 1997 zullen overgenomen worden voor dit wijzigingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010

Tot en met 21 april 2010 lag het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ter inzage. Volgens dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied (A)' met de specifieke aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'openheid'. Er is een agrarisch bouwvlak toegekend. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding (H)' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied'.

In artikel 3.4 is opgenomen dat het bouwvlak kan worden vergroot met maximaal 15%. Dit is te weinig om de plannen van cliënt mogelijk te maken. Derhalve kiest cliënt ervoor gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan, en niet te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010 in werking treedt.

Streekplan 2005-2015 en Handleiding bestemmingsplannen 2006

In december 2004 heeft Gedeputeerde Staten van Utrecht het Streekplan 2005 - 2015 vastgesteld. Daarnaast is als verdere uitwerking hierop in februari 2006 de Handleiding bestemmingsplannen 2006 opgesteld, welke de handleiding vormt voor het beoordelingskader voor gemeentelijk ruimtelijke plannen.

Het bedrijf bevindt zich volgens de plankaart van het Streekplan in een gebied dat bestemd is als 'landelijk gebied 2. Binnen dit gebied is de hoofdfunctie agrarisch (met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw). Daarnaast is het gebied gekenmerkt als landbouwkerngebied. Binnen milieukundige randvoorwaarden zijn in dit gebied schaalvergroting en specialisatie toegestaan. De productieomstandigheden zijn hier zodanig dat er voor zowel de grondgebonden als de niet-

grondgebonden land- en tuinbouw goede kansen zijn voor een duurzame ontwikkeling. Veelal heeft het gebied ook een rol bij het behoud van het bestaande karakteristieke landschap. Het zijn sterke landbouwgebieden.

De grondgebonden landbouw vervult een belangrijke functie in het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied en draagt bij aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Juist nu de grondgebonden tak verder wordt ontwikkeld sluit de bedrijfsontwikkeling volledig aan op het provinciaal ruimtelijk beleid. Het Streekplan staat de vergroting van het bouwperceel voor dit doel dus niet in de weg.

Reconstructieplan

Het bedrijf is gelegen binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei / Utrecht Oost, waarbij het bedrijf zich in het verweingsgebied bevindt. Een verweingsgebied is het ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied waarbij sprake is van verweving van landbouw, wonen en natuur.

Het wijzigingsplan dient te worden getoetst aan het beleid dat op grond van het Reconstructieplan is gaan gelden. Hierin zijn geen beperkingen of oppervlaktevoorwaarden opgenomen ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden veehouderij. Alleen voor de intensieve veehouderij geldt een vergrotingspercentage van maximaal 30%.

In onderhavig geval wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid door het bouwperceel ten behoeve van de grondgebonden tak van de veehouderij (melkvee) te vergroten met 0,25 ha. Voorliggend plan is daarmee niet in strijd met het Reconstructieplan.

Oppervlakte bouwperceel in relatie tot bedrijfsomvang

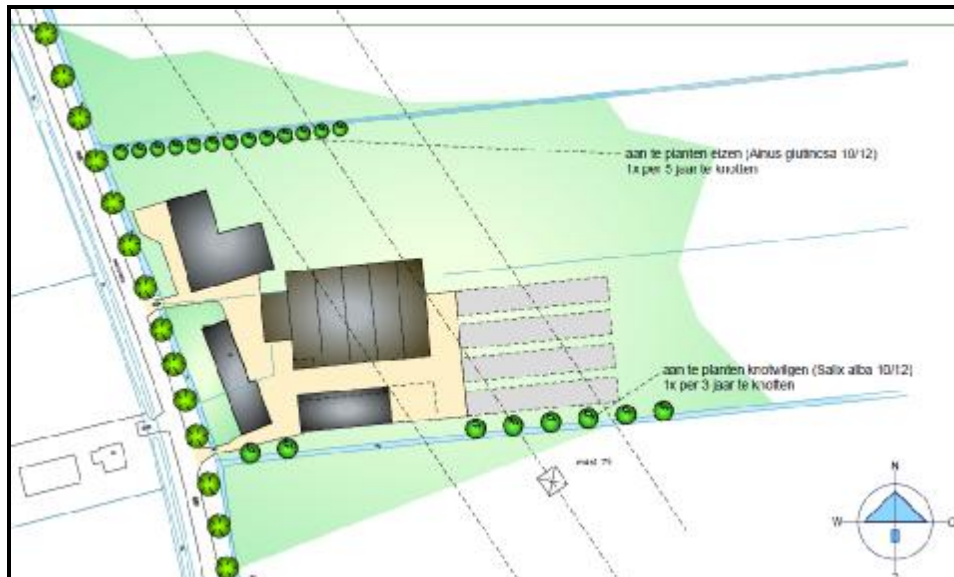
De oppervlakte van het bouwperceel is na de gewenste uitbreiding van het bedrijf toegenomen tot circa 0,62 ha. Ruimtelijk gezien is deze oppervlakte acceptabel. De oppervlakte van het bouwperceel wordt vaak mede gerelateerd aan de grootte van een agrarisch bedrijf (en daarmee de volwaardigheid). De NGE uit de melkveehouderij (150 melkkoeien en 100 stukje jongvee tot 2 jaar) heeft een omvang van ruim 200. Dit komt overeen met een groot agrarisch bedrijf met meerdere volwaardige arbeidskrachten. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de gewenste grootte van het bouwperceel aansluit bij de bedrijfsomvang.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe rundveestal zal deels op het bestaande bouwvlak worden gebouwd. Een groot deel van de stal zal echter buiten het huidige bouwvlak worden gerealiseerd, waardoor bouwvlakvergroting noodzakelijk is. De stal wordt conform de landschapsrichting (oost-west verkaveling) gerealiseerd, waardoor een landschappelijk meer samenhangend perceel ontstaat dan in de huidige situatie.

Bij de keuze van de te gebruiken bouwmaterialen zal zoveel als mogelijk worden aangesloten bij de kleuren en materialen van de streekspecifieke omliggende gebouwen, conform hetgeen in de Welstandsnota is opgenomen.

Over de landschappelijke inpassing is met dhr. O. Vloedgraven, landschappelijk deskundige van de gemeente Rhenen, vooroverleg geweest. Hij heeft de inpassing goedgekeurd.



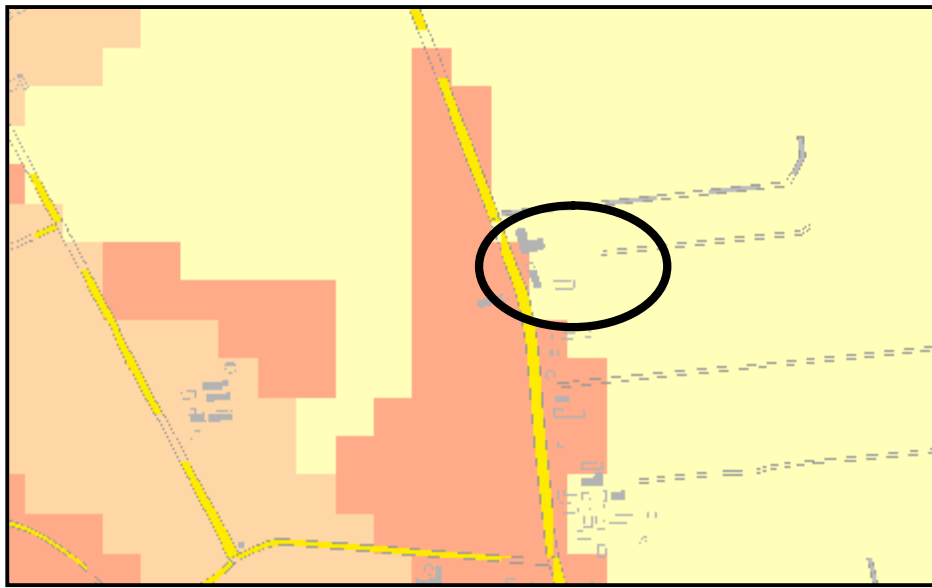
Uitsnede landschappelijke inpassingsschets

Qua bouwstijl zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing. Om het metselwerk van de nieuwe gebouwen te breken en daarmee de voor- en achtergevels minder kolossaal te laten lijken en qua uitstraling aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving, zal een damwand gevelbekleding in de nok worden aangebracht. Gepoogd wordt de nieuwe stal zoveel mogelijk te baseren op de bestaande bebouwing, maar in verband met de noodzaak tot een zaagtanddakconstructie is dit niet geheel mogelijk.

De nieuwe stal zal zoveel mogelijk landschappelijk ingepast worden door de aanleg van een elzen-singel (aan de noordzijde van het perceel) en wilgen (aan de zuidzijde). De nieuwe beplanting benadrukt de oost-west georiënteerde landschapslijnen. De nieuwe stal wordt deels uit het zicht onttrokken; het nieuwe bouwvlak vormt door de aanleg van deze elementen meer een eenheid met het landschap.

Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten moeten zoveel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Voor het bepalen hiervan zijn verwachtingskaarten samengesteld waarbij een aantal criteria zoals kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde van belang zijn. Deze worden samengesteld op basis van onder andere de IKAW-kaarten (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden), zoals deze door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en de provincie zijn opgesteld.



Uitsnede IKAW

Volgens de IKAW geldt voor het plangebied waar gebouwd gaat worden een lage archeologische verwachtingswaarde (geel). Op basis van de IKAW is aanvullend archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

In het (voor)ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010 is voor de locatie geen specifieke dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Afgaande op het ontbreken van deze dubbelbestemming geldt volgens gemeentelijk beleid voor het plangebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen worden aangetroffen, dan zal dit conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) per direct worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Water

Aan het waterschap Vallei & Eem is verzocht een advies te geven over voorgenomen ontwikkeling. Eind week 45 zal het waterschap een advies toesturen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat voldoende is aangetoond dat uit bedrijfseconomisch en agrarisch oogpunt een noodzaak bestaat voor het vergroten van het agrarische bouwperceel. Daarnaast is het ons inziens voldoende duidelijk dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de natuurwaarden, het landschap, het milieu en de omwonenden. Ik verzoek u derhalve om planologische medewerking om dit bouwplan te kunnen realiseren, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarische bouwperceel. Mochten er nog vragen zijn, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
VANWESTREENEN B.V.,

A. Sikking