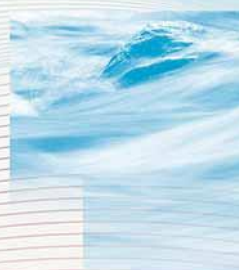


Wijzigingsplan Crapoel 2a Gulpen-Witterm

maatschap Debougnoux

NL.IMRO.1729.wpcrapoel2a-VG01

Lievensense  **CSO**
infra water milieu



Wijzigingsplan Crapoel 2a Gulpen-Wittem
maatschap Debounoux

Documentcode: NL.IMRO.1729.wpcrapoel2a-VG01

Opdrachtgever

Wyck Advocaten

Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. Mr. R. Sangers

Contactpersoon LievenseCSO

Mw. Mr. D.R. Boer

088 – 910 2101

DBoer@LievenseCSO.com

Projectcode	14A093
Documentnummer	NL.IMRO.1729.wpcrapoel2a-VG01
Versiedatum	04 augustus 2015
Status	Vastgesteld

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
IMRO.NL.1729.wpcrapoel2a-VG01	04 augustus 2015	Vastgesteld	



LIEVENSECSO MILIEU B.V.

HOOFDKANTOOR
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

REGIOKANTOOR LEEUWARDEN
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

REGIOKANTOOR GRONINGEN
Postbus 2239
9704 CE Groningen
Zernikepark 4
9747 AN Groningen

REGIOKANTOOR DEVENTER
Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

REGIOKANTOOR MAASTRICHT
Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

REGIOKANTOOR HOOGVLIET
Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LieverseCSO.com
KvK-nummer : 30152124

Website: LieverseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL96RABO0394469100

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan en toets aan wijzigingscriteria	2
1.4 Procedure.....	4
1.5 Leeswijzer.....	4
2 Planbeschrijving.....	6
2.1 Uitgangspunten.....	6
2.2 Landschappelijke inpassing en tegenprestatie	6
3 Beleidskader	8
3.1 Nationaal	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	8
3.1.3 Wet archeologische monumentenzorg.....	9
3.1.4 Nationaal waterplan.....	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (vastgesteld op 12 december 2014)	10
3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012).....	11
3.4 Conclusie	11
4 Noodzaak, bedrijfsontwikkelingsplan	12
5 Omgevingsaspecten, milieuhygiënische aspecten	14
5.1 Milieueffectrapportage	14
5.2 Bodem	14
5.3 Luchtkwaliteit.....	15
5.4 Geur.....	16
5.5 Geluid	17
5.6 Natuur	18
5.7 Water.....	18
5.8 Archeologie	19
5.9 Externe veiligheid.....	19
5.10 Duurzaamheid	20
6 Economische uitvoerbaarheid	21
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Ontwerpbesluit NB-wet
Bijlage 3	Advies kwaliteitscommissie
Bijlage 4	Inrichtingsplan
Bijlage 5	Brief Waterschap

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Maatschap Debougnoux exploiteert een melkveebedrijf aan Crapoel 2a te Gulpen. Sinds 2008 is het bedrijf gefaseerd in ontwikkeling. In een eerste fase heeft de maatschap een nieuwe melkveestall gebouwd voor de huisvesting van 85 melkkoeien. De maatschap is nu van plan de ingezette ontwikkeling te vervolgen met de bouw van een nieuwe jongveestall, een loods en een nieuwe sleufsilos.

Deze plannen hebben tot gevolg dat de bouwkvael van het bedrijf aan de noordzijde moet worden verruimd. In concreto wordt de bouwkvael over de gehele lengte 10 meter dieper en voor wat betreft de oppervlakte met circa 1.150 m² vergroot. Dit past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'. Op grond van artikel 6 hebben burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, onder meer voor het vergroten van het bouwvlak. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in het buitengebied ten zuiden van Gulpen, in de gemeente Gulpen-Wittem. Het omvat een strook van 10 meter over de gehele noordelijke grens van de bouwkvael, waar een deel van de nieuwe loods (fase 3) en nieuwe sleufsilos zijn gepland (fase 3). In onderstaande figuur is globaal de ligging van het plangebied aangegeven.

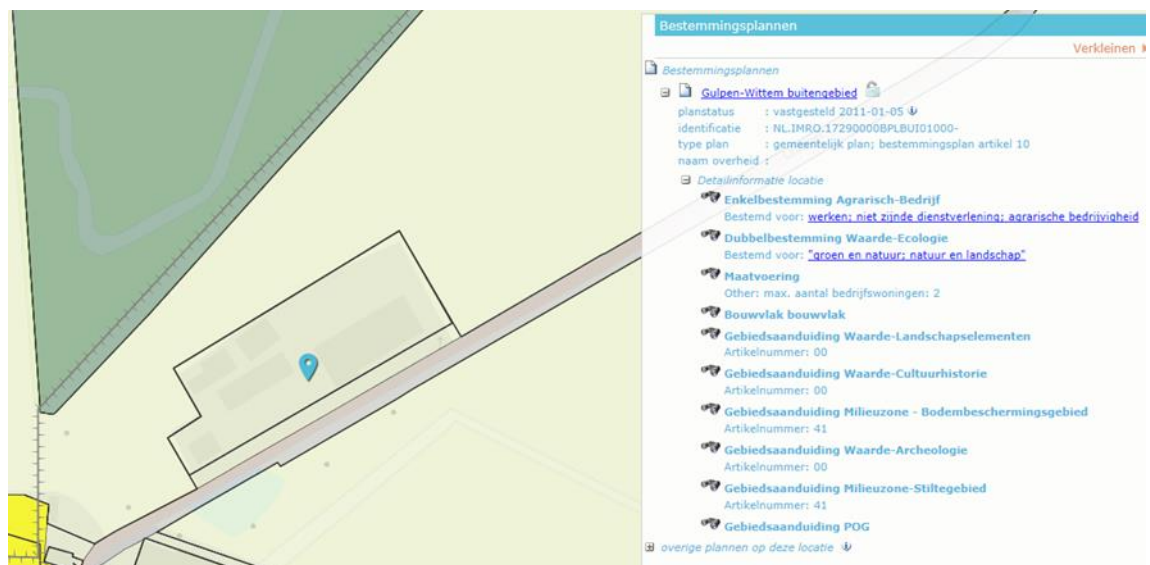


Figuur 1 ligging plangebied in omgeving (bron: google earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan en toets aan wijzigingscriteria

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’ en heeft daarin de bestemming “Agrarisch met waarden: Natuur- en landschapswaarden” (artikel 6 van de planregels). Burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming “Agrarisch Bedrijf” ten behoeve van de vergroting van een agrarische bedrijfskavel, onder de voorwaarden dat:

1. de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het aangrenzend agrarische bedrijf;
2. de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
3. het een volwaardig (nieuw) agrarisch bedrijf betreft, dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de inrichting van volwaardigheid ontwikkelt;
4. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
5. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
6. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de POL-uitwerking BOM+.



Figuur 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Gulpen-Wittem Buitengebied

Naar aanleiding van de criteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt het volgende overwogen:

Ad 1. De wijziging is noodzakelijk in verband met een gewenste vergroting van de – aangrenzende – agrarische bedrijfskavel van het bedrijf aan Crapoel 2A te Gulpen. De vergroting vindt plaats over de lengte van circa 115 meter van de agrarische bouwkvak met een diepte van circa 10 meter.

Ad.2. De maatschap wil haar bedrijfsvoering moderniseren en daarmee toekomstbestendig maken. Het bedrijf wordt dusdanig ingericht dat op termijn één arbeidskracht – de zoon van de heer en mevrouw Debougnoux – circa 85 melkkoeien en 65 stuks jongvee kan

verzorgen. Daartoe wordt de logistiek/infrastructuur binnen het bedrijf verbeterd en wordt het mogelijk gemaakt om meer werkzaamheden machinaal uit te voeren (voeren van het jongvee en uitmesten van de stallen).

Met de aanpassingen anticipeert de maatschap verder op de steeds strenger wordende mest- en milieuregelgeving. De opslagcapaciteit voor dunne mest wordt met circa 750 m³ verruimd tot 2.500 m³ en de melkveestael wordt geheel emissiearm uitgevoerd.

Bijkomend voordeel van nieuwbouw is dat de bedrijfsgebouwen weer voldoen aan de meest recente welzijns- en gezondheidseisen voor rundvee, met als gevolg minder zieke dieren en een lagere uitval en een hogere productie per dier.

De bedrijfsaanpassingen, waarvoor de uitbreiding nodig is, zijn dus noodzakelijk vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en dus op grond van zwaarwegende bedrijfsomstandigheden.

Ad.3.

De omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in de Standaardopbrengst per bedrijf (SO-norm). Op basis van het kengetal Standaard Verdien capaciteit (SVC) zijn vijf klassen gedefinieerd:

1. < € 25.000: zeer kleine bedrijven;
2. € 25.000 – € 60.000: kleine bedrijven;
3. € 60.000 - € 100.000: middelgrote bedrijven;
4. € 100.000 - € 250.000: grote bedrijven;
5. >= € 250.000: zeer grote bedrijven.

Het melkveebedrijf van de maatschap heeft een SO van 257.950 en een SVC van € 67.330,00 en behoort daarmee tot de middelgrote melkveebedrijven. Het bedrijf is volwaardig en wil bovendien haar SVC nog verbeteren.

Ad.4.

De nieuwe jongveestael wordt gerealiseerd op de bestaande agrarische bedrijfskavel. Voor de nieuwbouw van de loods op het noordwestelijk gedeelte van de agrarische bedrijfskavel, de realisatie van de vaste mestopslag ten noorden van de agrarische bedrijfskavel achter de bestaande loods en de bouw van de nieuwe sleufsilos ten noorden/noordoosten naast de bestaande sleufsilos, is een – relatief geringe – uitbreiding van de agrarische bouwgrond noodzakelijk.

Op de agrarische bedrijfskavel zelf en grenzend aan de andere zijden is geen reële uitbreidingsmogelijkheid voorhanden. Ten westen is het terrein te sterk geaccidenteerd, terwijl de verharde weg ten zuiden- en zuidoosten een harde begrenzing vormt. Daarbij wil de maatschap niet te dicht op de verharde weg bouwen om vanaf de verharde weg niet een te grote massieve bouwmassa te creëren.

Bouwen in oostelijke richting zou betekenen dat de versterking nog verder zal penetreren in het buitengebied en gaat ten koste van een waardevol gedeelte van de huiskavel. Bovendien wordt in dat geval de afstand van de bedrijfswoning tot de meest in oostelijk gelegen gedeelte van de agrarische bouwgrond te groot. De enige reële bedrijfsuitbreiding is in noord/noordwestelijke richting tussen de huidige bouwgrond en de ten noorden van het bedrijf gelegen bosgebied.

Het betreft een strook van circa 10 meter diep over een lengte van circa 115 meter, die nu in gebruik is als weiland en (deels) voor de opslag van gewikkelde balen. De voorgestelde uitbreiding van de agrarische bouwka­vel zorgt niet of in ieder geval nauwelijks voor een landschappelijke aantasting. Vanwege het huidige intensieve gebruik van de strook is er evenmin sprake van aantasting van natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De – relatief geringe – uitbreiding van de agrarische bedrijfska­vel leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden.

Ad.5.

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (december 2014), waaruit blijkt dat de kans op een mogelijk bodembelasting zeer gering is. Er is geen aanleiding gevonden voor de aanwezigheid van asbest in de bodem. Uit de waterparagraaf blijkt dat er voor dit onderdeel geen belemmeringen zijn. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. De gronden zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

Ad.6.

De POL-uitwerking BOM+ is inmiddels opgegaan in het Limburgs Kwaliteitsmenu, meer specifiek de “Module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding Limburgs Kwaliteitsmenu”. In het (bijgevoegde) bedrijfsontwikkelingsplan met bijlagen is uitvoering gegeven aan de eisen die in de module zijn gesteld.

De Kwaliteitscommissie Limburg beoordeelt of ruimtelijke plannen voldoen aan deze eisen en geeft indien akkoord een positief advies. De kwaliteitscommissie heeft het plan besproken en heeft positief geadviseerd.

Dit betekent dat is voldaan aan de eisen uit de agrarische module van het Limburgs Kwaliteitsmenu (voorheen: POL-uitwerking BOM+).

Conclusie:

Aan alle voorwaarden in artikel 6 wordt voldaan en burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden’ te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch bedrijf’.

1.4 Procedure

Via dit wijzigingsplan wordt een uitbreiding van de agrarische bedrijfska­vel mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Het wijzigingsplan wordt in ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd, binnen welke periode een ieder zienswijzen kan indienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem vastgesteld, waarbij – als dat aan de orde is – een standpunt op de ingebrachte zienswijzen wordt ingenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de onderdelen van het wijzigingsplan en uitgangspunten daarbij. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op verschillende niveaus. Hoofdstuk 4 gaat in aanvulling op paragraaf 1.3 nader in op de bedrijfseconomische noodzaak. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling

milieuhygiënisch beoordeeld. Hoofdstuk 6 en 7 zien op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten

Eerste fase:

- realisatie melkveeststal (2008);

Tweede fase:

- sloop bestaande oude melkveeststal;
- realisatie jongveeststal met afmetingen van 20,8 bij 30,0 meter voor 65 stuks jongvee met opslag van 750 m3 dunne mest onder deze stal;
- uitbreiding vaste mestopslag tot circa 120 m3;
- bestaande melkveeststal emissiearm uitvoeren.

Derde en laatste fase:

- sloop garage, veldschuur annex jongveeststal;
- realisatie loods van 22,5 bij 15,0 meter;
- realisatie sleufsilos van 48,0 bij 8,60 meter en 2,0 meter hoog.



Figuur 3: indruk ontwikkelingen in fases 2 en 3

2.2 Landschappelijke inpassing en tegenprestatie

Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect heeft een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van de bouwka-vel.¹

¹ Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering bouwplan/bouwka-vel Mts Debougnoux, Cra-poel 2a, Gulpen, PNR 6217NW2a-011214

Op basis van de kenmerken en karakteristiek van de omgeving heeft hij een voorzet gedaan voor het inpassen van de bouwkavel, waarbij de bestaande inpassing zo veel mogelijk wordt voortgezet. De aanwezige poel, die wordt gebruikt voor de opvang van hemelwater wordt verplaatst.

De kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door de sloop van de bestaande berging en kalverenstal en door enkele aanvullende maatregelen, waaronder het toevoegen van bomen, een lage haag, een rij fruitbomen en een nieuwe haag.

Op 3 maart 2015 heeft de Kwaliteitscommissie het plan behandeld en het standpunt is bij brief van 17 maart 2015 toegezonden (zie bijlage 5).

3 Beleidskader

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beleidsdoelen in de SVIR zijn abstract en in die zin niet concreet toepasbaar in het geval van de nieuwe bouwkaarten. Andersom is er ook geen kennelijke strijdigheid met het nationale ruimtelijke beleid aanwezig.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan planologische besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan of onderbouwing van een planologisch besluit bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen:

- (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer. Geen van deze onderwerpen speelt een rol in de geplande ontwikkeling.

3.1.3 Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek (laten) doen. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Dit onderwerp wordt verder besproken in hoofdstuk 5.

3.1.4 Nationaal waterplan

Het nationaal waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord. Het beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Bovendien is het plan een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. De hoofddoelstelling is om van Nederland een veilige en leefbare delta, te maken, nu en in de toekomst.

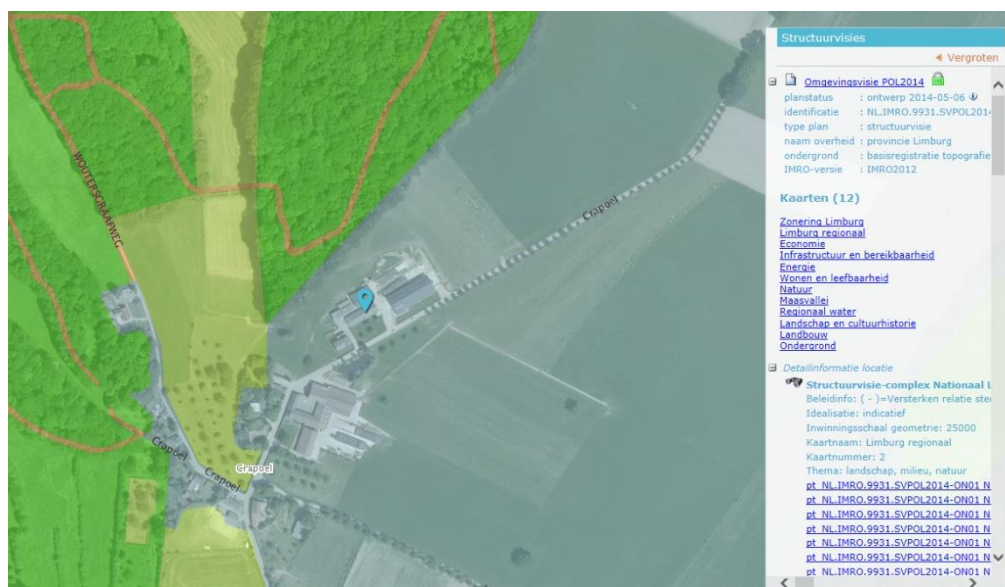
In het kader van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Door het integrale karakter van de toets worden alle relevante 'wateraspecten' meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (vastgesteld op 12 december 2014)

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. In het nieuwe POL hebben de gronden waarop de wijziging ziet de aanduidingen 'Landbouw in beschermd gebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'Landbouw in bronsgroen'. In beide aanduidingen is de ontwikkeling van grondgebonden landbouw mogelijk. Het nieuwe provinciale beleid staat de ontwikkeling in beginsel niet in de weg.



Figuur 4 uitsnede kaartmateriaal POL2014 (ontwerp)

In de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. De uitbreiding is relatief klein en er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing met een kwaliteitsverbetering. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de 'POL-aanvulling Verstedelijking gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering', onderdeel van de provinciale structuurvisie: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen' buiten de rode contouren: woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven, bungalowparken enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen kunnen alleen als tegelijk een tegenprestatie in de vorm van een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied plaatsvindt. Het voorgenomen uitbreidingsplan ligt buiten de aanduiding 'rode contour'. Op deze gronden mag niet

worden gebouwd, voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel in een gemeentelijke kwaliteitsmenu.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

De structuurvisie Gulpen-Wittem is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 maart 2012 en heeft als hoofddoel het streven naar een integrale visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden binnen kernen en het buitengebied. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen. Ontwikkeling van duurzame grondgebonden landbouw is mogelijk.

3.4 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de hiervoor beschreven beleidskaders.

4 Noodzaak, bedrijfsontwikkelingsplan

De maatschap exploiteert een melkveebedrijf aan Crapoel 2a te Gulpen. In 2008 heeft de maatschap een nieuwe melkveestal gebouwd voor de huisvesting van 85 melkkoeien. De oude melkveestal was technisch en economisch afgeschreven. Voldeed niet meer aan de huidige inzichten voor diergezondheid en –welzijn en bood geen ruimte voor uitbreiding van de melkveestapel. Daarnaast was machinaal voeren van het rundvee niet mogelijk.

De maatschap heeft ervoor gekozen om stapsgewijs het lang bestaande traditionele melkveebedrijf om te vormen tot een modern melkveebedrijf. Uitgangspunt hierbij is dat één arbeidskracht het bedrijf moet kunnen exploiteren. De eerste fase daartoe is afgerond met de in gebruik name van de nieuwe melkveestal in 2008.

Thans dient zich de tweede fase aan in de omvorming van het melkveebedrijf.

De maatschap is voornemens de oude melkveestal, die momenteel in gebruik is voor opslag van klein materieel en de huisvesting van jongvee, te slopen en op die plek een nieuwe jongveestal te bouwen met afmetingen van 20,80 bij 30,0 meter voor het huisvesten van circa 65 stuks jongvee.

Op dit moment is het jongvee nog gehuisvest in diverse kleinere stalruimtes verspreid over diverse gebouwen. Na realisatie van de nieuwe jongveestal wordt bijna al het jongvee in een gebouw gehuisvest. Vanaf dat moment kan het jongvee machinaal worden gevoerd en kunnen de diverse stalruimtes machinaal worden uitgemest. Bovendien voldoet deze nieuwe stal aan de meest recente welzijns – en gezondheids-eisen voor rundvee.

De sloop van de oude melkveestal biedt tevens de mogelijkheid om de ruimte tussen de oude melkveestal en de loods ten noorden van deze stal te verruimen. Thans bedraagt de ruimte tussen deze gebouwen slechts 4,0 meter. Door de nieuwe jongveestal met de zijgevel in lijn met de nieuwe melkveestal te situeren wordt deze (manoeuvrer)ruimte vergroot to circa 7,0 meter. Door het jongvee in de nieuwe jongveestal te huisvesten en de grotere manoeuvreerruimte kan de bestaande loods beter worden benut voor het stallen van (grote) machines en de opslag van ruwvoer en/of stro.

Tevens vergroot de maatschap de opslagcapaciteit voor vaste mest naar circa 120 m³.

De maatschap verwacht dat in een steeds kortere periode dunne mest mag worden uitgereden. Zij realiseert onder de nieuwe jongveestal extra mestopslag voor dunne mest van circa 750 m³. De totale opslagcapaciteit voor dunne mest bedraagt dan circa 2.500 m³. Om deze plannen te kunnen verwezenlijken zal de in 2008 gebouwde melkveestal uitgevoerd gaan worden met de zogenaamde Groene Vlag roostervloer, een emissiearm huisvestingssysteem.

In de planvorming is ook de derde en laatste fase meegenomen van de omvorming van het bedrijf. Deze stap wordt pas uitgevoerd als de tweede stap – die thans aan de orde is – is afgerond.

De huidige garage, werkplaats, veldschuur annex jongveestal – het gebouw ten noord/noordwesten van de oude melkveestal wordt in deze fase gesloopt. Op die plek zal dan een nieuwe loods/werkplaats worden gerealiseerd met afmetingen van 22,5 bij 15,0 meter. Daarnaast zal de maatschap in deze fase ook een derde sleufsilo realiseren met

afmetingen van 48,0 bij 8,60 meter en een hoogte van 2,0 meter. Deze nieuwe sleuvsilo zal ten noorden van de twee aanwezige silo's/kuilplaten worden gepositioneerd.

De continuïteit van het bedrijf is verzekerd. De maatschap bestaat uit drie personen. Gelet op de leeftijd van de maten is de continuïteit voor de komende 20 jaar verzekerd. Van het huidige areaal land is 17,01 hectare in eigendom of op basis van regulier pacht i gebruik. 11,18 hectare is in gebruik middels geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter en de overige 5,41 hectare is in gebruik via de gebruikstitel overige exploitatievormen.

In de planopzet wordt meegenomen dat het bedrijf van de maatschap landschappelijk moet worden ingepast en dat het hemelwater zoveel mogelijk natuurlijk moet worden geïnfiltreerd in de ondergrond.

5 Omgevingsaspecten, milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het wijzigingsplan bevat een uitbreiding van de bestaande agrarische bouwkaavel voor een melkrundveebedrijf. Het vigerende bestemmingsplan Gulpen-Wittem Buitengebied is recent vastgesteld. Dit hoofdstuk komen alleen die aspecten aan de orde, waarvoor nog onderzoek noodzakelijk is/was of die anderszins een toelichting verdienen.

5.1 Milieueffectrapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen en is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het plan is als activiteit niet terug te vinden in onderdeel C en D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Hierdoor is voor het plan noch een m.e.r., noch een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Evenmin is een passende beoordeling volgens de Natuurbeschermingswet nodig, zodat ook geen rechtstreekse plicht voor een milieueffectrapport voor plannen op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ontstaat. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan in de volgende paragrafen beoordeeld op de relevante milieuaspecten.

5.2 Bodem

Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd². Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009). Tijdens het vooronderzoek is een locatie-inspectie uitgevoerd en zijn gegevens over de locatie opgevraagd bij de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast zijn gegevens over de bodemopbouw en geohydrologie verzameld. Ook zijn topografische kaarten en luchtfoto's uit diverse jaargangen geraadpleegd. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem:

Grond

Op basis van de historische kaarten is het gebied ter plaatse van het toekomstige en huidige bouwvlak in het verleden in gebruik geweest als boomgaard. Derhalve dient de bovengrond te worden beschouwd als verdacht te worden beschouwd op het voorkomen van een bodembelasting met OCB (bestrijdingsmiddelen).

² LievenseCSO, 14A093.R001.JW, d.d 2 december 2014

In verband met de agrarische bedrijfsactiviteiten kan niet worden uitgesloten dat een zekere bodembelasting heeft plaatsgevonden. Gezien de aanwezige deugdelijke verhardingen, het ontbreken van grotere morsvlekken en de ordelijke indruk die het bedrijf maakt, wordt de kans op een mogelijk bodembelasting echter als zeer gering beschouwd.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich op grote diepte. Er bestaan geen aanwijzingen dat de grondwaterkwaliteit als gevolg van activiteiten en/of calamiteiten op de locatie beïnvloed zou kunnen zijn geraakt.

Asbest

De bebouwing is vermoedelijk deels voorzien van asbesthoudende golfplaten. Aan het maaiveld zijn geen stukken (afgebroken) plaatmateriaal waargenomen, noch is schade aan de golfplaten op het dak waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd op het voorkomen van een asbestverontreiniging als gevolg van de aanwezige bedaking.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De ontwikkeling aan de Crapoel wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsplan. De bevoegdheid tot het vaststellen van een dergelijk plan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens niet wordt overschreden, wordt de 3%-grens evenmin overschreden. Dit geldt voor:

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Ook een aantal landbouwbedrijven zijn hierin opgenomen. Zo zijn alle akkerbouwbedrijven, witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen in een gebouw, kinderboerderijen en onverwarmde glastuinbouwbedrijven aangemerkt als projecten die NIBM bijdragen. Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Voor veehouderijen is met name de mogelijke toename van fijn stof van belang.

In dit geval wordt een agrarische bouwkavel vergroot. Het aantal en de soort verkeersbewegingen neemt niet toe. Deze situatie valt niet letterlijk onder één van de hiervoor genoemde omschrijvingen. Gezien de aard en omvang van de geplande uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, in relatie tot de genoemde (ruime) omschrijvingen, is de conclusie desondanks gerechtvaardigd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 3% verslechtert.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschift 3A.2, draagt de ontwikkeling (oprichten bedrijfsgebouw) niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de omgeving een goed leefklimaat wordt geboden. Het plangebied ligt in het buitengebied, buiten de invloed van intensieve verkeersaders en intensieve veehouderijen. Een goed woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit is aanwezig.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De verblijfsduur is bepalend.

Op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals melkvee), en een geurgevoelig object:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

In de gemeente Gulpen-Wittem is een Verordening Wet geurhinder en veehouderij 2008 opgesteld, waarin op onderdelen wordt afgeweken van deze bepaling in de wet.

In artikel 3 van de verordening is het volgende bepaald:

Op grond van artikel 6 lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, eerste lid van de Wet, bedraagt de afstand tussen een “veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld”, en een binnen de gemeente Gulpen-Wittem gelegen geurgevoelig object:

- a. binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

De afstand dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij te worden gemeten. Voor melkvee gelden geen geuremissiefactoren, maar vaste afstanden. De dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 100 meter. Er wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening en de Wet. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke beoordeling van geur vindt verder plaats via de Wet milieubeheer.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Als nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de zones van wegen met een maximumsnelheid van tenminste 50 km/uur, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder en zal geen geluidgevoelige functie bevatten; dit betekent dat de akoestische effecten van het wegverkeer niet inzichtelijk hoeven te worden gemaakt.

Wet milieubeheer

Het agrarische bedrijf is een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Activiteitenbesluit). Dit houdt in dat moet worden voldaan aan onder meer de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit in de huidige en de toekomstige situatie.

De geluidsaspecten die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering worden in het kader van de milieuwetgeving gereguleerd. De nieuwe stal komt overigens verder van de bestaande (geluidgevoelige) bebouwing te liggen.

Stiltegebied

Het bedrijf ligt binnen een stiltegebied. Als gevolg van de uitbreidings/wijzigingsplannen ontstaat geen toename van geluid. Binnen het 'milieuzone – stiltegebied' zijn storende gebruiksvormen, zoals lawaaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen onevenredige akoestische verstoring tot gevolg heeft, uitgesloten, e.e.a. met uitzondering gebiedseigen geluid.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Natuur

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaalt dat geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht, tenzij uitdrukkelijk toestemming is verleend (het “nee, tenzij” beginsel). Daarnaast erkent de wet dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht. Het plangebied grenst aan het agrarische bedrijf van de maatschap en wordt zelf agrarisch gebruikt. Er is geen, voor beschermde soorten, interessante vegetatie aanwezig. De kans dat beschermde soorten planten of dieren aanwezig zijn is nihil.

Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 worden bepaalde gebieden beschermd, zoals Natura 2000-gebieden, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden, beschermde Natuurmonumenten en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De inrichting is gelegen nabij de Nederlandse Natura 2000-gebieden ‘Bemelerberg en Schiepersberg’, ‘Kunderberg’, ‘Savelsbos’, ‘Noorbeemden en Hoogbos’, ‘Geuldal’ en ‘Geleenbeekdal’ en de Belgische Natura 2000-gebieden ‘Voerstreek’ en ‘Vallée de la Gueulle en aval de Kelmis’.

Omdat de uitbreiding van de bouwkaal nodig is voor onder meer een geringe uitbreiding van de veestapel is een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd, waarop een positief ontwerpbesluit is afgegeven

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationaal Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS) en gezien de afstand tot gebieden met deze status is ook geen sprake van een negatieve invloed op de gebieden.

Conclusie:

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor de planontwikkeling in het bestemmingsplan. De maatschap zal een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet aanvragen bij Gedeputeerde Staten van Limburg.

5.7 Water

Het Waterschap heeft schriftelijke laten weten dat er voor dit wijzigingsplan geen preadvies wordt afgegeven, maar dat wel een waterparagraaf voor het plan moet worden gemaakt. Het Waterschap heeft schriftelijke laten weten dat er voor dit wijzigingsplan geen preadvies wordt afgegeven, maar dat wel een waterparagraaf voor het plan moet worden gemaakt.

De bedoeling van de waterparagraaf is om te laten zien op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten. Een nieuw plan/project, dan wel een wijziging daarvan, moet hydrologisch neutraal of zo mogelijk een verbetering opleveren.

Op basis van het toekomstige verharde oppervlak en de bergingsplicht, is de waterbergingsopgave bij T=25 voor de nieuwe jongveestal, de nieuwe loods, mestvaalt en de nieuwe sleufsilo circa 49 m³. Bij calamiteitregens (T=100) bedraagt de bergingscapaciteit voor voornoemde locatie circa 63 m³.

Het water van de nieuwe sleufsilo – circa 18,58 m³ - wordt opgevangen in een infiltratiezone die evenwijdig is gelegen aan de sleufsilo met afmetingen van 40 bij 1,5 meter met een diepte van circa 0,35 m.

Achter de bestaande loods en naast de nieuw te realiseren mestvaalt wordt een poel gerealiseerd met een bergingscapaciteit van circa 44 m³. Op deze poel watert de nieuwe jongveestal en de nieuw te realiseren loods af. Ondanks dat ruim voorzien wordt in de opvang van hemelwater kan het water bij extreme buien nog altijd afstromen naar de belendende weilanden die in eigendom zijn van de maatschap Debougnoux.

Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat in de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.8 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Volgens de bijbehorende kaart geldt in het gebied een middelhoge verwachtingswaarde. In de nabijheid is geen archeologische vindplaats gelegen, het plangebied is niet groter dan 100 m² en gelegen binnen een historische kern, het is geen AMK-terrein en het plangebied is niet groter dan 2.500 m². Een archeologisch vooronderzoek is niet nodig.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen of buisleidingen. In de gemeente is geen routing voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ingesteld. Er zijn voor wat dit aspect betreft geen afstanden waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.10 Duurzaamheid

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen komt bij de plannen van de maatschap Debougnoux tot uiting door de ruime aandacht voor diergezondheid- en welzijnseisen, toepassing van emissiearme staltechnieken, gebruik van duurzame materialen, een robuuste en landschappelijke inpassing van de nieuwe bouwwerken.

Diergezondheid en welzijn

Doordat de nieuwe stallen meer volume hebben, er meer daglichttoetreding is en de nieuwe stallen meer open zijn, is het “frisser” in de stallen. Hierdoor is het risico op ziektes aanzienlijk kleiner. Daarnaast zijn de koeien en kalveren door het fokbeleid steeds groter geworden. In de nieuwe stallen zijn de ligplaatsen groter hetgeen het comfort van het vee ten goede komt. Daarnaast kan in de nieuwe stallen meer ingespeeld worden op de specifieke diergezondheidseisen door voor de jongere kalveren een meer beschutte huisvesting te creëren en voor het ouder jongvee (pinken) minder beschut en open.

Milieu

De maatschap zal de recent gebouwde ligboxenstal voorzien van een emissiearm stalsysteem waarmee de emissie van ammoniak uit de stal daalt van 9,5 kg ammoniak per dierplaats per jaar naar 4,1 kg ammoniak per dierplaats per jaar.

Daarnaast wordt in de bouw geen uitlogeden materialen gebruikt en wordt in ruime mate voorzien in de opvang van hemelwater.

Omgeving

Vanaf het eerste ontwerp is een architect en landschapsarchitect betrokken geweest bij de plannen. Bij het opstellen van het landschapsplan door een erkende landschapsarchitect is de kenmerkende ruimtelijke patronen van het omringende landschap als uitgangspunt genomen en is aansluiting gezocht het betreffende landschap. De bestaande natuurwaarden in de omgeving van de boerderij en de ruimtelijke opbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen hebben ook een belangrijke rol gespeeld.

Bij de materiaalkeuze en opzet van de stallen is rekening gehouden met de omgeving; een eigentijdse materialisatie is op z'n plaats.

6 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. In de gemeente Gulpen vindt het kostenverhaal plaats door het sluiten van een anterieure overeenkomst vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst worden ook de afspraken over planschadeverhaal, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vastgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatief nemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moet het bevoegd gezag overleg voeren met betrokken bestuursorganen (artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c, in combinatie met artikel 3.1.1. Bro), waaronder waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijze ingediend. Op 4 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem het wijzigingsplan vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Ontwerpbesluit NB-wet

Bijlage 3 Advies kwaliteitscommissie

Bijlage 4 Inrichtingsplan

Bijlage 5 Brief Waterschap