



HavenLand *Experts in ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid*

Bedrijfsverplaatsing Menneweg Sassenheim

Ruimtelijke Onderbouwing



HavenLand
De Vlashoven 48
2211 WP Noordwijkerhout
06-28312253
www.havenland.nl

HavenLand
Prinsenhof 6
2995 BR Heerjansdam
06-38302350
mail@havenland.nl

Bedrijfsverplaatsing Menneweg Sassenheim Ruimtelijke Onderbouwing

Datum : 27 juli 2021
Kenmerk : FH/Document2
Auteur : Ir. F.W.A. Helsloot

Opdrachtgever : Gebr. Van der Ploeg



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie	5
2	Het plan	6
2.1	Menneweg 18.....	6
2.1.1	Bestaand gebruik	6
2.1.2	Gewenst gebruik	6
2.2	Menneweg ong.....	6
2.2.1	Bestaand gebruik	6
2.2.2	Gewenst gebruik	6
3	Ruimtelijke regels.....	7
3.1	Gemeentebeleid.....	7
3.1.1	Menneweg 18	7
3.1.2	Menneweg ong.	7
3.1.3	Intergemeentelijke structuurvisie Greenport.....	7
3.2	rijksbeleid	7
3.3	provinciaal beleid.....	7
3.3.1	Provinciale omgevingsverordening	7
4	Gevolgen van het project.....	9
4.1	m.e.r.-beoordeling	9
4.2	Milieuomstandigheden	9
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering	9
4.2.2	Wet milieubeheer (Wm).....	9
4.2.3	Bodem.....	9
4.2.4	Luchtkwaliteit.....	10
4.2.5	Water	10
4.3	Duurzaamheid en ecologie	10
4.3.1	Duurzaamheid.....	10
4.3.2	Stikstof	10
4.3.3	Ecologie - Gebiedsbescherming	10
4.3.4	Ecologie - Soortenbescherming	10
4.3.5	Zorgplicht	11
4.4	Veiligheid	11
4.4.1	Externe veiligheid	11
4.4.2	Geluid.....	11
4.4.3	Parkeren en verkeersveiligheid	11



4.5	Omgeving	11
4.5.1	Archeologie	11
4.5.2	Welstand	12
5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Economische uitvoerbaarheid	13
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
1	Bijlage: Kadastrale kaart.....	14
2	Bijlage: Koecomfort.....	15

COPYRIGHT

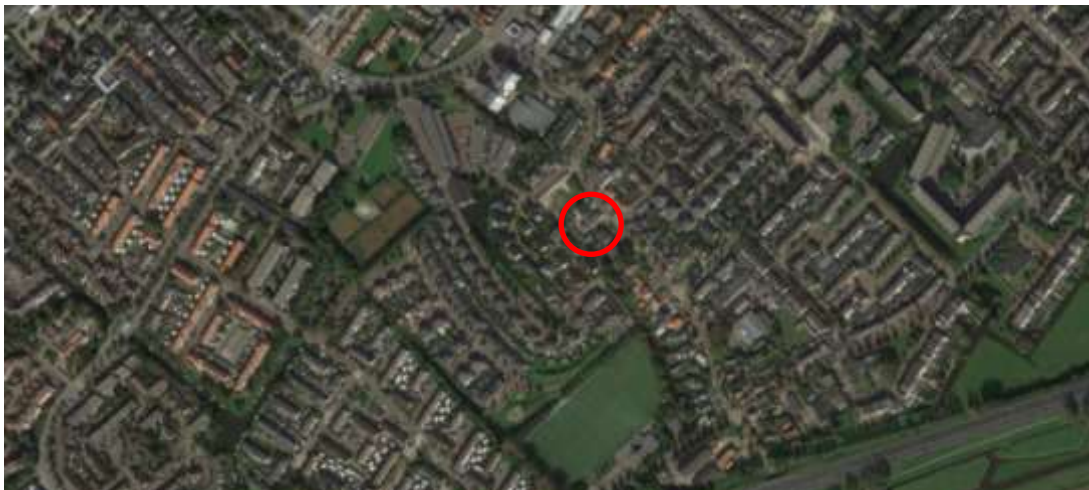
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Menneweg 18 te Sassenheim, midden tussen de woonbebouwing, bevindt zich het veehouderijbedrijf van de gebroeders Van der Ploeg. Dit bedrijf is 120 jaar geleden door de grootouders van de gebroeders Van der Ploeg opgericht. De boerderij bevond zich destijds in het buitengebied van Sassenheim. In de loop der tijden is Sassenheim gegroeid en ook rondom de boerderij heeft de afgelopen decennia veel woningbouw plaatsgevonden. Daardoor is de boerderij nu volledig ingebouwd.



Locatie Menneweg 18, Sassenheim

De stallen, hooiberg, mestopslag en bedrijfsschuur hebben invloed op de omgeving in de vorm van geur, geluid, bedrijvigheid en gevaar. De gebroeders Van der Ploeg doen hun best om die invloed tot een minimum te beperken. Eén van de middelen die hen daartoe dienen is de veldschuur aan de Menneweg (ong., naast 165) te Sassenheim. De veldschuur is in zijn oude status niet geschikt om te dienen als stal, maar biedt slechts in het weideseizoen schuilruimte. De veldschuur is in 2020 afgebroken met als doel om hier een volwaardige stal te bouwen. De wens van de gebroeders is om de nieuwe stal jaar rond te gebruiken voor circa 8 koeien en 4 stuks jongvee.

De koeien hoeven na realisatie van de stal niet meer in het dorp aan de Menneweg 18 te verblijven, met alle voordelen van dien. De oude stallen kunnen dan dienst doen als opslagruimte voor gereedschappen en andere bedrijfsbenodigdheden. De invloed van geur en geluid en een groot deel van de bedrijvigheid zal daarmee uit de woonomgeving verdwijnen. Bovendien zal in de nieuwe stal in het buitengebied een hoger dierenwelzijn gerealiseerd worden.

De realisatie van een volwaardige stal aan de Menneweg ong. is in strijd met het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en onderbouwt waarom de gemeente de benodigde omgevingsvergunning kan verlenen.

1.2 Locatie

De locatie voor de bouw van de nieuwe stal is gelegen aan de Menneweg, naast nr. 165, te Sassenheim. Het perceel is kadastraal bekend als Sassenheim, sectie A, nr. 7711 (zie bijlage 1).



2 Het plan

2.1 Menneweg 18

2.1.1 Bestaand gebruik

Op de locatie Menneweg 18 bevindt zich sinds 1898 het rundveehouderijbedrijf van de familie Van der Ploeg. Het bedrijf bestaat uit een boerderij (woning met aangebouwde schuurruimte), 2 rundveestallen en een hooiberg. Naast de stallen bevindt zich de mestopslag. De velden liggen allemaal op afstand, waardoor het vee de gehele winter in de stallen verblijft, alsmede wanneer dit als gevolg van zwangerschap, ziekte of anderszins gewenst is. Het voer wordt van buitenaf aangevoerd en in de schuur of hooiberg opgeslagen. De mest wordt zo snel als mogelijk en toegelaten is afgevoerd naar de verder weg gelegen velden.

Hoewel zich in de hele rundveehouderij veel veranderingen hebben voorgedaan, is het bedrijf van de familie Van der Ploeg in de oorspronkelijke staat gebleven. De huidige stallen dateren van 1920 en zijn niet aangepast aan moderne inzichten. Doordat het bedrijf niet is meegegroeid met de rundveesector, is nu sprake van een hobbybedrijf. Het is niet mogelijk hier een volwaardig inkomen te verdienen.

2.1.2 Gewenst gebruik

Het is de wens van gemeente en initiatiefnemer om het gebruik van de stallen en opslag van voer en mest in de bebouwde kom te beëindigen. De locatie krijgt daarmee de woonfunctie die in het bestemmingsplan wordt beoogd. Doordat het vee niet meer op en neer hoeft te bewegen door de woonstraten, van stal naar veld en vice versa, zal potentieel gevaar voor de omgeving verminderen. Doordat geen mest meer in de bebouwde kom wordt opgeslagen en ook de hooigeur zal verdwijnen, verdwijnt ook hier een potentiële hinder voor de omwonenden. Tenslotte zal ook het geluid van de dieren en de bedrijfsvoering uit de woonomgeving verdwijnen.

Deze wens is uitsluitend te realiseren indien een nieuwe stalruimte gecreëerd kan worden op of aansluitend aan de bij het bedrijf horende weilanden.

2.2 Menneweg ong.

2.2.1 Bestaand gebruik

Het perceel met adres Menneweg ong., kadastraal A7711, heeft een oppervlakte van 12.260 m² en bestaat uit weiland. Op het perceel is in de jaren '70 van de vorige eeuw een houten zomerstal met betonnen fundering gebouwd. Het gebouw heeft eerder elders op het perceel gestaan, maar net als de overige veehouders in het gebied heeft Van der Ploeg de stal na de aanleg van de Schipholspoorlijn verplaatst. Op de nieuwe locatie is de stal goed bereikbaar en ligt hij minder in het open veld dan voorheen. Doordat hout een natuurlijk product is en langzaam door weer, wind en vocht vergaat was de stal hard aan vervanging toe. Van der Ploeg heeft de houten delen van stal in 2020 verwijderd met het oog op vernieuwing van de vergane delen.

2.2.2 Gewenst gebruik

De wens van initiatiefnemer is om een grotere stal terug te bouwen, met meer comfort voor de koeien. In deze stal zouden de dieren dan zomer en winter kunnen verblijven, waardoor initiatiefnemers niet meer steeds hoeven te slepen met voer en mest en minder tijd kwijt zijn met het verplaatsen van de dieren tussen weide en stal. Voor de dieren levert dit ook meer comfort op doordat zij bij slecht weer (te warm, te koud, neerslag) de luwte van de stal kunnen gebruiken en doordat zij vroeger in het voorjaar de wei in kunnen. Ook voor andere aspecten levert dit meer comfort op (zie bijlage 2). Om voldoende comfort te kunnen bieden is een stal van minimaal 84 m² vereist.



3 Ruimtelijke regels

3.1 Gemeentebeleid

3.1.1 Menneweg 18

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Menneweg 18 te Sassenheim is het bestemmingsplan Sassenheim Oost, vastgesteld in 2017. Het bestemmingsplan geeft aan het perceel de bestemming Wonen-1. Het gewenste gebruik als woonfunctie is in overeenstemming met de bestemming, maar kan feitelijk alleen worden gerealiseerd indien elders stalruimte gebouwd wordt. Er is voor deze locatie geen planologische belemmering om het gewenste gebruik te realiseren.

3.1.2 Menneweg ong.

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Menneweg ong. te Sassenheim is het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening, vastgesteld in 2019. Het bestemmingsplan geeft aan het perceel de bestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Als gevolg daarvan is uitsluitend een agrarisch hulpgebouw van maximaal 75 m² ten behoeve van volwaardige veehouderijbedrijven toegelaten. Strijdigheid treedt op omdat voor het bedrijf een stal van minimaal 84 m² vereist is en het gebruik ten dienste van een hobbymatig rundveehouderijbedrijf staat. Bij besluit van 20 april 2021 heeft het college van B&W aangegeven in principe medewerking te willen geven aan het plan. In het besluit is meegewogen dat bij medewerking het houden van rundvee aan de Menneweg 18 wordt beëindigd.

3.1.3 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport

Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'behoud van het open weidse en groen karakter van het weidegebied' het uitgangspunt. Met het faciliteren van de bouwbaarheid van de stal wordt echter het houden van koeien in de bebouwde kom aan de Menneweg 18, beëindigd. Om die reden en vanwege het feit dat de provincie heeft aangegeven zich onder voorwaarden te kunnen vinden in het vernieuwen en vergroten van de stal aan de Menneweg nabij 165 (zie paragraaf 3.3), is afwijking van het beleid/bestemmingsplan te rechtvaardigen.

3.2 rijksbeleid

Rijksbeleid is op het plan niet van toepassing.

3.3 provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale omgevingsverordening

De bouw van de stal is in strijd met artikel 6.18 van de provinciale Omgevingsverordening. Hierin is vermeld dat nieuwe agrarisch bebouwing alleen mogelijk is ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven en de bebouwing geconcentreerd dient te worden, met uitzondering van schuilgelegenheden voor vee. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan kent geen bouwperceel op deze locatie. Bovendien gaat het niet om een volwaardig agrarisch bedrijf. Het realiseren van nieuwe agrarische bebouwing is daarom in strijd met het provinciaal beleid.

De provincie heeft na overleg aangegeven een positieve instelling te hebben ten aanzien van het principeverzoek, vanwege de uitruil met de in de woonwijk gelegen stal en het feit dat er geen alternatieven zijn. Aan de uitplaatsing van de stal kan medewerking worden verleend met toepassing van de maatwerkregeling (Artikel 6.34 van de provinciale verordening). Wel verbindt de provincie hier een aantal voorwaarden aan. Dit zijn de volgende:



- een limiet opnemen voor het aantal dieren, zodat voorkomen kan worden dat er in de toekomst alsnog gegroeid wordt;
- natuurinclusief bouwen, dus met ruimte voor bijvoorbeeld de boerenwaluw;
- geen uitbreidingsmogelijkheden opnemen voor de stal in het bestemmingsplan;
- het houden van dieren aan de Menneweg 18 in Sassenheim wordt beëindigd.

Aan deze voorwaarden wordt op de volgende wijze voldaan:

- Een limiet aan het aantal dieren wordt gesteld door de geringe omvang van de stal. Rekening houdend met het beperkte oppervlak en de ruimte die nodig is per koe, is er ruimte voor maximaal 12 koeien. Hiermee wordt voorkomen dat het hobbybedrijf in de toekomst alsnog groeit;
- Natuurinclusief bouwen wordt ingevuld door ruimte te geven aan de boerenwaluw. Onder het dak van de stal is ruimte voor zwaluwnesten. De grote deur aan de rustige oostzijde van de stal vormt een permanente opening waardoor de zwaluwen in en uit kunnen vliegen. Tevens is er ruimte naast de stal voor landschappelijke inplanting, waarmee ruimte wordt geboden aan flora, fauna en voedsel voor dieren;
- De vergunning wordt verleend in afwijking tot het bestemmingsplan. Daarmee wordt geen aanvullende planologische uitbreidingsmogelijkheid gegeven;
- Het houden van vee aan de Menneweg 18 in Sassenheim wordt beëindigd. Daarmee wordt tevens het overgangsrecht beëindigd.



4 Gevolgen van het project

4.1 m.e.r.-beoordeling

De bestaande schuur was, op grond van het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan, toegestaan. Echter, door de sloop van deze bestaande schuur, geldt er geen overgangsrecht en is het plan alleen mogelijk met of een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning strijdig gebruik.

In onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit mer is, met het opnemen van activiteit D14 "De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren", bepaald dat voor een veehouderijbedrijf een m.e.r.-beoordeling nodig kan zijn. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de omvang van het plan, maar ook naar wat op grond van vigerende bestemmingsplannen al planologisch is toegestaan.

Na toetsing is het volgende op te merken:

- Het gaat hier om de realisatie van een nieuwe stal met een oppervlak van 84 m². Dit is een kleine wijziging ten opzichte van de tot voor kort bestaande situatie waarin zich hier een schuur van 56 m² bevond.
- Het vigerende bestemmingsplan staat al toe dat zich op de planlocatie een grondgebonden veehouderijbedrijf mag bevinden.
- Er is geen sprake van het realiseren van een installatie in de zin van artikel 1, onderdeel A van de bijlage behorende bij het Besluit mer ("installatie: een of meer installaties binnen een inrichting voor zover het de activiteit betreft als bedoeld in kolom 1 van de onderdelen C en D"). Enkel het realiseren van een stal (verblijfsruimte) voor de dieren is onvoldoende om te spreken van een installatie.
- Het houden van circa 8 koeien en bijbehorend jongvee is zeer beperkt van omvang, in relatie tot de drempelwaarde die geldt voor activiteit D14 in kolom 2 van onderdeel D uit de bijlage behorende bij het Besluit mer. De activiteit is te kleinschalig om te beschouwen als een activiteit waarvoor het Besluit mer van toepassing zou zijn.

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat hier geen sprake is van een activiteit D14 op grond van de bijlage behorende bij het Besluit mer. Verdere toetsing aan het Besluit mer is dan ook niet aan de orde. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis van het Besluit mer is dan ook niet nodig.

4.2 Milieuomstandigheden

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor een rundveestal (Sbi-2008: 0141, 0142) geldt een richtafstand van 100 meter. De dichtstbij gelegen woning van derden (Menneweg 165) ligt op een afstand van ongeveer 93 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Aangezien het om een kleine hoeveelheid dieren gaat (14 runderen) en de afstand gebaseerd is op een volledige rundveehouderij, is de verwachting dat de realisatie van een stal op de planlocatie niet tot nadelige gevolgen zal leiden voor het woon- en leefklimaat van de woning Menneweg 165.

Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een minimale afstand tot een woning buiten de bebouwde kom (geurgevoelig object) van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

4.2.2 Wet milieubeheer (Wm)

Het betreft hier bedrijfsruimte waarop de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing is. Voor de wijziging/oprichting van de inrichting moet een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan.

4.2.3 Bodem

Voor het betreffende perceel zijn geen bodemonderzoeken bekend. Evenmin zijn er (voormalige) potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten bekend. De locatie is niet gelegen in het toemaakde gebied en er zijn



geen ondergrondse tanks. Het perceel is daarmee onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Voor de herbouw van de stal zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Het gebruik wordt niet gevoeliger en er vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Het plan heeft betrekking op de realisatie van een kleine stal. Dit is een klein plan dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Omdat de stal alleen als dierenverblijf wordt gebruikt hoeft het woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet te worden beoordeeld.

4.2.5 Water

Het plangebied grenst niet aan een dijk, boezemwater of belangrijke leiding. Het plan omvat wel de verplaatsing van stalruimte en mestopslag, waardoor mogelijk invloed op het oppervlaktewater wordt uitgeoefend. Na indiening van de digitale watertoets is contact opgenomen met het Waterschap.

4.3 Duurzaamheid en ecologie

4.3.1 Duurzaamheid

Voor de bouw van een stal gelden geen specifieke duurzaamheidseisen. Wel wordt aandacht besteed aan de mede door de provincie gewenste mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen (zie paragraaf 3.3.1).

4.3.2 Stikstof

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op 6,7 kilometer afstand van het plangebied. Een bouwplan dat significante negatieve effecten (stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar) op een Natura 2000 gebied tot gevolg heeft, is niet toegestaan.

Op verzoek van de gemeente is de situatie vergeleken met de uitgangssituatie op 14-2-1997, toen de Nieuwkoopse plassen en De Haeck Natura 2000 gebieden werden. Op dat moment hield Van der Ploeg 16 volwassen koeien, die de helft van de tijd in de woonwijk zaten, de andere helft in het weiland. Bijlage 3 geeft een nadere beschrijving van de veestapel toen en nu. Deze aantallen zijn gebruikt voor het verdere onderzoek. Omdat de veldstal al is afgebroken is deze in de aeriusberekening niet meegenomen. Voor de oude situatie is uitgegaan van de bezetting van de stal aan de Menneweg 18 gedurende een half jaar. Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van de bezetting van de stal aan de Menneweg naast 165 gedurende een heel jaar. De vergelijking geeft aan dat de emissie in geringe mate toeneemt, maar dat dit zo weinig is dat het geen meetbaar effect heeft op Natura 2000 gebieden.

De stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden is geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Ecologie - Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op 6,7 kilometer afstand van het plangebied. Bij de vestiging van een veehouderij zijn op deze afstand significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Het gaat hier echter om een verplaatsing over relatief geringe afstand. Uit de AERIUS berekening (zie paragraaf 4.3.2) blijkt het effect dan ook nihil te zijn.

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt 2,2 km. De afstand tot het weidevogelgebied bedraagt 1 km. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

4.3.4 Ecologie - Soortenbescherming

Het plan bestaat uit herbouw van een stal. De bestaande stal is reeds gesloopt. Wanneer een gebouw gesloopt wordt kunnen effecten op beschermde soorten plaatsvinden door verlies van verblijfplaatsen in en rondom het



te slopen gebouw van vogels en vleermuizen. Het is de eigenaar bekend dat zich in de oude stal geen nesten bevonden. De oude stal bood onvoldoende ruimte onder het dak voor nesten en er waren geen permanente in- en uitvliegopeningen waar vogels gebruik van maakten.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie een wijziging van de dieren aantallen toegestaan op voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden.

Omdat de ontwikkeling hoofdzakelijk plaatsvindt op of direct in de buurt van de bestaande bouwkegel, de weg en de spoorlijn, zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten zoals aantasting van nestplaatsen van broedvogels. Het is niet nodig een ecologische quickscan uit te voeren. Op grond van regel 14.7.4 lid g dient wel voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing. Dit zal na de realisatie van de stal worden vormgegeven door een landschappelijke beplanting aan de wegzijde van het perceel. Tevens zullen maatregelen genomen worden ten behoeve van vogelnesten in en aan de stal.

4.3.5 Zorgplicht

De algemene zorgplicht is altijd van toepassing voor soorten uit de Wet natuurbescherming.

4.4 Veiligheid

4.4.1 Externe veiligheid

Er is geen sprake van het oprichten van een kwetsbare bestemming of van een risicovol object. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor dit plan.

4.4.2 Geluid

Er is geen sprake van het oprichten van een geluidgevoelige bestemming. Er hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluid is geen belemmering voor dit plan.

4.4.3 Parkeren en verkeersveiligheid

Het perceel beschikt over een directe ontsluiting op de weg via een dam. De dam is afgesloten met een hekwerk. Zowel achter het hekwerk (naast de stal) als daarvoor is voldoende ruimte om te parkeren. Ook is parkeren in de wegberm toegestaan. Het bestaande wegprofiel is voldoende om veilig langs de weg te parkeren. De inrit is ruim en overzichtelijk. Er is dan ook geen gevaar voor verkeersveiligheid.

4.5 Omgeving

4.5.1 Archeologie

De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, die is vastgesteld in 2014 en is gereviseerd in 2020. Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangegeven in deze verordening.

Het archeologisch beleid van de gemeente Teylingen is vastgesteld in een archeologische waarden- en verwachtingskaart. In 2014 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van Teylingen geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe waardenkaart met bijbehorend rapport¹. In 2020 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van Teylingen opnieuw geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe waardenkaart met bijbehorende rapport². Volgens de geactualiseerde kaart uit 2020 geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting (categorie 8). Bij dit soort verwachtingszones is

¹ Wink, K., 2014: Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom. RAAP-rapport 2852

² Brandenburgh, C.R., 2020: Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringsonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen



archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm-mv. De beoogde werkzaamheden vallen binnen de vrijstellingsgrens.

Het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening (vastgesteld 19 december 2019) op gronden met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8. Voor deze gronden is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm-mv. Als gevolg van de plannen worden bovenstaande vrijstellingsgrenzen niet overschreden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.2 Welstand

Op 23 november 2020 heeft de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land het plan beoordeeld. De commissie geeft aan dat zij de schuur goed op deze plek vinden passen. Er zijn opmerkingen geplaatst bij het architectonisch geheel, die geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Op basis van de opmerkingen is het ontwerp aangepast.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

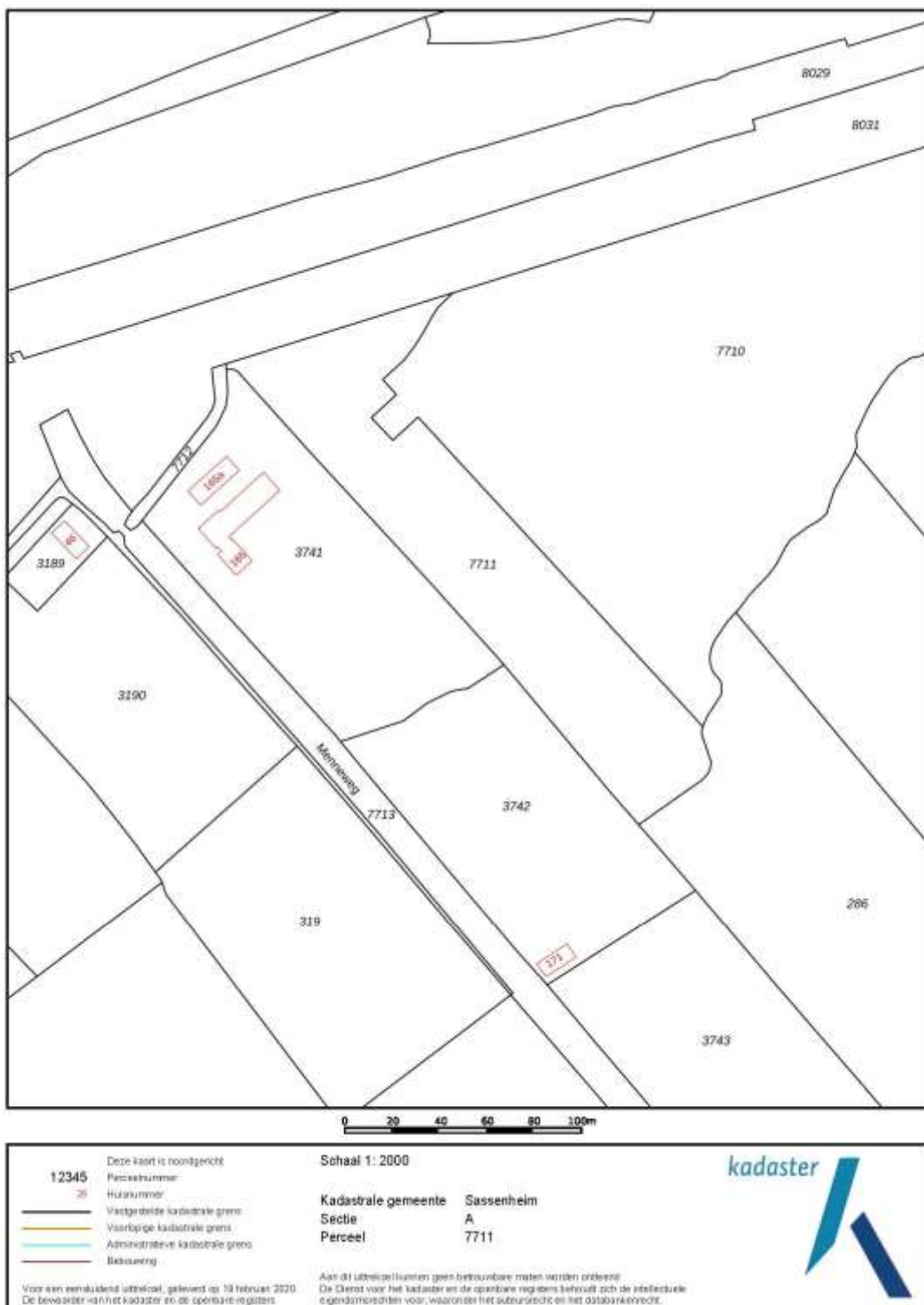
Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). De verantwoordelijkheid en het risico van de ontwikkeling en exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van het bouwplan is overleg gevoerd met de naaste buurman van de nieuwe stal. Deze heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Eveneens is overleg gevoerd met omwonenden van de Menneweg 18. Ook dezen hebben geen bezwaar tegen het plan. Buiten deze omwonenden zijn er geen belanghebbenden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende onderbouwd.



1 Bijlage: Kadastrale kaart





2 Bijlage: Koecomfort

Onderstaande aspecten zijn belangrijk voor koecomfort³. Per aspect wordt aangegeven of en hoe verbetering plaats kan vinden bij de voorgestelde verhuizing van de stal. De analyse heeft betrekking op het bedrijf van de gebroeders Van der Ploeg, Menneweg te Sassenheim.

- Lay-out van de stal. De lay-out is bepalend voor de ruimte die de stal laat voor natuurlijk sociaal diergedrag:
 - De breedte van de looppaden dient > 2,5 m te zijn. In de huidige stal zijn geen looppaden. De deuren zijn 80 cm. breed. In de nieuwe stal wordt een grote loopruimte ingericht, de toegang wordt > 2,5 m breed. Het sociaal diergedrag krijgt hiermee veel meer ruimte.
 - In de bestaande stal is geen scheiding tussen ligzone en activiteitenzone. In de nieuwe stal wel.
 - In de drie bestaande stallen wordt de groep in drieën opgedeeld. Het jongvee is daarbij gescheiden van de volwassen dieren. In de nieuwe stal kunnen zij zomer en winter als één groep functioneren, met als gevolg beter sociaal gedrag.
 - Door de grotere bewegingsruimte ontstaat ruimte voor dominante koeien vs. koeien van lagere orde, met als gevolg een beter sociaal gedrag.
- Ventilatie
 - Natuurlijke ventilatie is belangrijk voor de gezondheid van koeien. In de bestaande stallen is zeer geringe ventilatie, met als gevolg een onprettig en ongezond klimaat. In alle stallen ontstaat als gevolg van onvoldoende ventilatie koudeval op de dieren en condens. In de nieuwe stal zullen deze problemen worden opgelost door ruime ventilatie.
 - In de nieuwe situatie komt de zijgevel op het zuidwesten (overheersende windrichting). Dit beperkt de koudeval.
 - In de nieuwe situatie zorgt een open nok voor betere ventilatie en daarmee lagere luchtvochtigheid.
 - In de bestaande situatie zijn de stallen gemetseld, met een dichte pannen dak. De ventilatie is minimaal en vindt vooral plaats via de deur aan de noordoostzijde van de stallen. In de nieuwe situatie zorgt de houten gepotdekselde constructie voor ventilatie. Via de kieren vindt gematigde instroming van verse lucht langs zijgevel plaats. De lucht verlaat de stal via een open nok en (in geringe mate via) de andere zijgevel.
 - Koeien willen veel frisse, verse lucht: 35-40 m³ per koe. In de bestaande situatie kan dit niet worden waargemaakt, in de nieuwe situatie wel.
- Hittestress
 - De bestaande stallen hebben een dicht en donker pannendak, waaronder het op zonnige dagen warm kan worden. Dit levert hittestress bij de koeien. De nieuwe stal krijgt een lichtgekleurd dak, waarmee de invloed van de zon wordt beperkt.
 - Indien het ook windstil is, leidt onvoldoende ventilatie bij de bestaande stal tot een hoge luchtvochtigheid. Dit vergroot de hittestress bij de koeien. In de nieuwe situatie wordt dit voorkomen door betere, alzijdige ventilatie.
 - In de nieuwe situatie krijgt de stal een groter volume per dier. Dit levert een buffering van temperatuur en vocht en daarmee vermindering van de hittestress.
 - De bestaande stal is gescheiden van het veld en daarmee niet toegankelijk tijdens de weidegang. De nieuwe stal is ook toegankelijk tijdens de weidegang. Daarmee biedt de stal bescherming tegen hittestress op warme dagen, jaarrond.
- Boxafscheiding
 - Geadviseerd wordt een lengte > 2,75 en breedte 1.15-1.25 m aan te houden. In de bestaande en nieuwe situatie wordt dit gehaald. In de bestaande situatie is desondanks minder

³ De opsomming van aspecten is overgenomen uit een online presentatie van DLV.



bewegingsruimte beschikbaar, doordat het 3 gemetselde stallen betreft, elk voor 4-5 koeien. De stenen wanden zijn koud. In de nieuwe situatie zullen de houten afscheidingen meer warmte en minder condens geven.

- Loopvloeren en bodembedekking
 - Een dichte vloer droogt sneller dan een roostervloer, met als gevolg een betere klauwgezondheid en schonere koeien. Dit komt de gezondheid van de dieren ten goede. Voor bestaande en nieuwe situatie is dit gelijk.
 - Een dichte vloer leidt tot een beter loopgedrag. In de bestaande situatie staan de koeien vast in de stal, waardoor zij nauwelijks staan en lopen. In de nieuwe stal zullen zij meer kunnen lopen, wat leidt tot een betere doorbloeding van de klauw en gezonder beenwerk.
 - In de bestaande situatie is de ruimte per dier beperkter dan in de nieuwe situatie. Dat betekent dat er ook meer ruimte is om het strooisel te verschonen (mest ruimen). Dit leidt tot een betere hygiëne voor de dieren.
 - De vloer bestaat uit een betonnen bodem, met strooisel van stro. Stro levert comfort. De bestaande en nieuwe situatie zijn gelijk.
 - Stro is belangrijk bij het afkalven. De bestaande en nieuwe situatie zijn op dit punt gelijk.
- Drinkwatervoorziening en voeding
 - 1 bak per 20 koeien is voldoende. In de bestaande situatie zijn er 3 stallen, met 3 drinkbakken met leidingwater. In de nieuwe situatie zal 1 drinkbak met gefilterd slootwater voldoende zijn. Dit levert een besparing op van het drinkwatergebruik.
 - Tijdens de weidegang drinken de koeien uit de sloten. De bestaande en nieuwe situatie zijn op dit punt gelijk.
 - In de bestaande stallen wordt hooi gevoederd. Het hooi wordt van derden betrokken. Hooi wordt echter niet tot nauwelijks nog aangeboden. In de bestaande stallen zijn slechts voorzieningen voor het voederen met hooi en krachtvoer. De nieuwe stallen zijn ingericht op kuilgras. Kuilgras wordt volop aangeboden, bevat meer eiwit (een hogere voedingswaarde) en leidt tot een betere gezondheid van de koeien.
- Licht
 - De bestaande stallen zijn te donker. In de nieuwe situatie zal er meer licht in de stal zijn, hetgeen welzijnsverhogend is voor de koeien.
 - Meer licht betekent ook sneller tochtig. Dit hangt samen met een hoger welzijn.
 - Daarbij vertoont jongvee bij voldoende daglicht een 6-8% betere lichaamsgroei. Dit hangt samen met een betere gezondheid.

Op veel punten leidt de nieuwe stal tot een hoger dierenwelzijn en een betere gezondheid. Daarmee is het belang van de nieuwe stal groot. Daar komt nog bij dat een betere gezondheid tot een betere voeropname leidt. Dit vermindert de druk op het milieu (minder mest).

Het gebruik van ruige mest levert een positieve bijdrage aan de bodemkwaliteit en een stevigere groeiwijze van het gras. Dit leidt weer tot een betere gezondheid van de koe.

Het gebruik van ruige mest levert een hogere ecologische waarde, zowel op microbiel niveau als meercellig (van insect tot vogels en zoogdieren).

De ammoniakemissie van een grupstal met strooisel is circa 50% van die van een loopstal met gierkelder. (bron: DLV)



3 Bijlage: stallijst 1997

Op 16 februari 1997 bestond de veestapel van het bedrijf uit:

- 0 kalveren jonger dan 8 maanden;
- 10 stuks vrouwelijk jongvee tussen 8 maanden en 2 jaar;
- 6 zoogkoeien ouder dan 2 jaar.

23-1-2021

Stallijst - Historisch

Stallijst - Historisch

Bedrijf 472944 - Gebr. C en J van der Ploeg

Peildatum 14-02-1997

Totaal aantal dieren: 16

<u>Diernummer</u>	<u>Naam</u>	<u>Levensnummer</u>	<u>Geboortedatum</u>	<u>Geslacht</u>	<u>Kleur</u>	<u>S/C</u>	<u>Rasbalk</u>	<u>Stier naam</u>	<u>Naam moeder</u>
981		NL 1039 0981 7	27-02-1995	Vrouwelijk	RB	S	75%VRB 25%ONB	Bertus 2	Nel 3
1412	Tieny 3	NL 1039 1412 1	11-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Tieny 2
1414		NL 1039 1414 5	13-02-1995	Vrouwelijk	OV	C	100%ONB		
1415	Flikkie 3	NL 1039 1415 2	16-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Flikkie 2
1416	Klompie 3	NL 1039 1416 9	17-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Klompie 2
1417	Wilhelmina 4	NL 1039 1417 6	17-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Wilhelmina 2
1418	Louise 2	NL 1039 1418 3	18-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	37%VRB 37%ONB		Willy
6333		NL 1084 6333 2	10-06-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		NL 791577738
6334		NL 1084 6334 9	12-07-1995	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		NL 847569184
6335		NL 1084 6335 6	16-04-1996	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Nn
6336		NL 1084 6336 3	01-05-1996	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		NL 813970655
6338		NL 1084 6338 7	03-06-1996	Vrouwelijk	ER	C	100%ONB		NL 847569184
6918		NL 8475 6918 4	05-06-1993	Vrouwelijk	ER	C	100%ONB		Oostdam 1
7065		NL 8139 7065 5	01-05-1992	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		
7776	Nn	NL 7915 7776 9	11-05-1992	Vrouwelijk	RB	C	100%ONB		Nn
9391		NL 1077 9391 1	18-02-1995	Vrouwelijk	RB	C	50%BBL 50%ONB	Gladjanus	Nn

Op dit moment bestaat de veestapel uit:

- 8 zoogkoeien ouder dan 2 jaar;
- 4 kalveren jonger dan 8 maanden.



De Vlashoven 48, 2211WP Noordwijkerhout
Prinsenhof 6, 2995BR Heerjansdam
E: info@havenland.nl
W: www.havenland.nl