

Bestemmingsplan "Ringweg 12 Ysselsteyn".
Verplaatsen van de veehouderij Ringweg 12 en het ter
plaatse realiseren van 2 bouwvlakken "Wonen".

NL.IMRO.0984.BP10008-va01

V-snaar Projecten b.v.
Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn
Tel.nr. 0478-542020



BOUWKUNDIG
ADVIESBURO



Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn (L)
Tel. 0478-542020
Fax 0478-542019
K.v.K. Venlo: HR 12027494
Rabobank nr. 15.93.05.160

6 juni 2011
status: vastgesteld

1. Inleiding.	4
2. Beschrijving van het project.	5
2.1 Ligging van het project.	5
2.2 Beschrijving van het project.	6
3. Planologische situatie.	7
3.1 Geldende planologische situatie.	7
3.2 Afwijking ten opzichte van de planologische situatie.	9
4. Beleidskaders.	9
4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).	9
4.2 Provinciaal beleid (POL, LKM en Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg).	10
4.3 Regionaal beleid (Regionaal Volkshuisvestingsplan).	14
4.4 Gemeentelijk beleid.	15
5. Integrale afweging.	17
5.1 Stedenbouwkundige inpassing.	17
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.	18
5.3 Duurzame (steden)bouw.	18
5.4 Beeldkwaliteit.	19
5.5 Reconstructieplan.	19
5.6 Bouwkavel Op Maat plus (BOM+).	21
5.7 Ontwikkelingsplanologie.	21
5.8 Archeologie/Monumenten.	21
5.9 Kabels en leidingen.	22
5.10 Verkeer en parkeren.	22
5.11 Overige afwegingsaspecten.	22
6. Milieuaspecten.	23
6.1 Natuurbescherming.	23
6.2 Flora en fauna.	24
6.3 Waterhuishouding.	28
6.4 Geluid.	28
6.5 Geurhinder en geurcontouren.	29
6.6 Luchtkwaliteit.	31
6.7 Externe veiligheid.	31
6.8 Bodem.	33
7. Belangen van derden.	34
7.1 Bedrijven van derden.	34
7.2 Belangen van derden.	34
8. Juridische aspecten.	34
8.1 Algemeen.	34
8.2 De verbeelding.	35
8.3 De regels.	35
9. Uitvoerbaarheid.	36
9.1 Algemeen.	36
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.	36
9.3 Economische uitvoerbaarheid.	36
9.4 Planschadeanalyse en planschadeovereenkomst.	36
9.5 Grondexploitatiewet (GREX).	36
10. Procedure.	37
10.1 De te volgen procedure.	37
10.2 Vooroverleg.	37
10.3 Ontwerp.	37
11. Conclusie.	38

Separate bijlagen:

- Bijlage A, “Berekening geurcontouren” Bouwkundig Adviesburo Michels, projectnummer 9605, d.d. 30 augustus 2009.
- Bijlage B, “Geluidsbelasting 2 woningen tgv het wegverkeer op de Ringweg, Puttenweg (N277) en Pottevenweg te Ysselsteyn” db/a Consultants v.o.f., projectnummer VL 9778/2, d.d. 18 februari 2011.
- Bijlage C, “Verkennd bodemonderzoek Ringweg (ong.) te Ysselsteyn gemeente Venray” Econsultancy b.v., rapportnummer 09083539, d.d. 24 september 2009.
- Bijlage D, “Landschappelijke inpassing en waterdoorrekening” Bouwkundig Adviesburo Michels, projectnummer 9605, d.d. 20 augustus 2010.
- Bijlage E, “Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde, sloopkosten en onderzoeks- en advieskosten” Bouwkundig Adviesburo Michels, projectnummer 9605, d.d. 20 augustus 2010.
- Bijlage F, “Verkennd onderzoek asbest in puin Ringweg (ong.) te Ysselsteyn gemeente Venray” Econsultancy b.v. rapportnummer 11013013 d.d. 22 februari 2011.

1. Inleiding.

V-snaar Projecten b.v. (hierna initiatiefnemer) heeft de stallen en ondergronden van de veehouderij Ringweg 12 te Ysselsteyn aangekocht.

Initiatiefnemer wil de veehouderij verplaatsen naar het LandbouwOntwikkelingsGebied “Oirlo-Castenray”. Alle stallen en vrijstaande bijgebouwen van Ringweg 12 worden gesloopt en ter plaatse wil men twee bouwvlakken “Wonen” realiseren. De huidige bedrijfswoning bij de veehouderij wil men omzetten in een bouwvlak “Wonen”.

De gemeente Venray heeft reeds aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen.

Het bedrijf Ringweg 12 ligt letterlijk tegen de kern van Ysselsteyn. De geurcontour van het bedrijf ligt voor een groot deel over de kern van Ysselsteyn, oftewel een groot aantal woningen ligt binnen deze contour. In combinatie met deze toelichting is daarmee het maatschappelijk, milieuhygiënisch en ruimtelijk belang aanwezig om het bedrijf te verplaatsen. Vandaar dat de gemeente Venray heeft aangegeven planologisch ruimte te willen bieden voor het realiseren van woningen op de locatie Ringweg 12. De in deze toelichting opgenomen planologische situatie en het aantal van twee woningen is als acceptabel beoordeeld.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M nummer 1501. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1981 is het realiseren van twee bouwvlakken “Wonen” en het omzetten van de bedrijfswoning naar “Wonen” niet mogelijk.



Figuur 1, ligging en omgeving projectlocatie

Om het onderhavige plan mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

In dit plan zal het verplaatsen van de veehouderij en het realiseren van de bouwvlakken “Wonen” op de locatie ruimtelijk worden onderbouwd. Aandacht zal worden besteed aan de bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en een onderzoek van de relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht. Dit resulteert uiteindelijk in een eindafweging.

De gemeente Venray heeft reeds aangegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van één of twee woningen op deze locatie. (zie brief d.d. 2 december 2009, kenmerk prin090115)

2. Beschrijving van het project.

2.1 Ligging van het project.

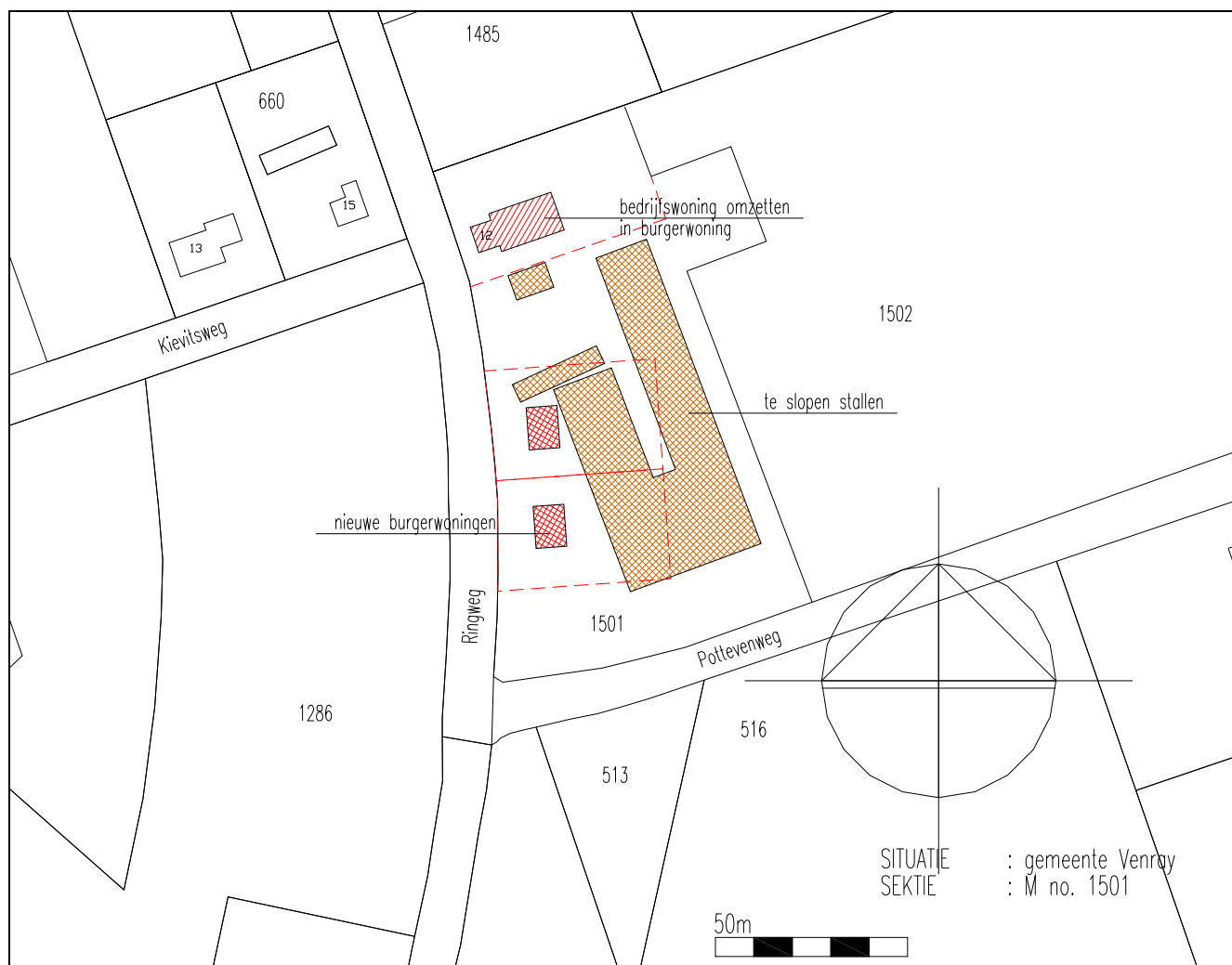
Het project ligt aan de Ringweg te Ysselsteyn. Het perceel is kadastraal bekend als sectie M nummer 1501. Figuur 2 is de kadastrale tekening van de locatie, met de te slopen stallen en vrijstaande bijgebouwen, en de te realiseren bouwvlakken “Wonen”.

Het perceel ligt ten Oosten van Ysselsteyn, in de kernrandzone van dit kerkdorp van Venray.

In de omgeving zijn meerdere burgerwoningen aanwezig. De gronden in de omgeving zijn in gebruik voor agrarische doeleinden zoals sier- en boomteelt en teelt van graszoden.

Op wat ruimere afstand bevinden zich enkele intensieve veehouderijbedrijven.

Het realiseren van bouwvlakken “Wonen” is passend bij deze in de directe omgeving aanwezige functies.



Figuur 2, kadastrale tekening van de locatie

2.2 Beschrijving van het project.

Aan de Ringweg 12 is momenteel een varkenshouderij aanwezig. De stallen zijn enigszins gedateerd en moeten in het kader van het Besluit Huisvesting vóór 2013 worden voorzien van Groen-Labelsystemen. Gelet op de ligging nabij de kern van Ysselsteyn (forse geuroverbelaste situatie), en de beperkte bouwkaavel, heeft het bedrijfs nauwelijks nog mogelijkheden om uit te breiden zonder zeer hoge kosten te maken.

Het ligt daarom voor de hand om de veehouderij te verplaatsen naar een LOG en ter financiële compensatie bouwvlakken “Wonen” te realiseren.

Figuur 3 is de luchtfoto van het perceel en de omgeving. Het verplaatsen van de veehouderij is in het kader van geurhinder een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in Ysselsteyn.

Door het verplaatsen van de veehouderij wordt de geuroverbelaste situatie voor circa 30 woningen opgeheven. Tevens ontstaat er een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de doorzichten naar het achterliggende gebied.

In totaal wordt er 2326m² aan stallen en vrijstaande gebouwen gesloopt. Ook de mestzak wordt verwijderd.

Ter compensatie voor de sloop en bedrijfsverplaatsing worden er twee bouwvakken “Wonen” gerealiseerd. De op deze bouwvlakken te realiseren woningen zullen worden uitgevoerd binnen de algemene bouwvoorschriften voor burgerwoningen in het buitengebied.

In het kader van de aanvraag om “omgevingsvergunning – bouwen” zullen de bouwplannen te zijner tijd ter beoordeling worden voorgelegd aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).



Figuur 3, luchtfoto van het perceel en de omgeving

3. Planologische situatie.

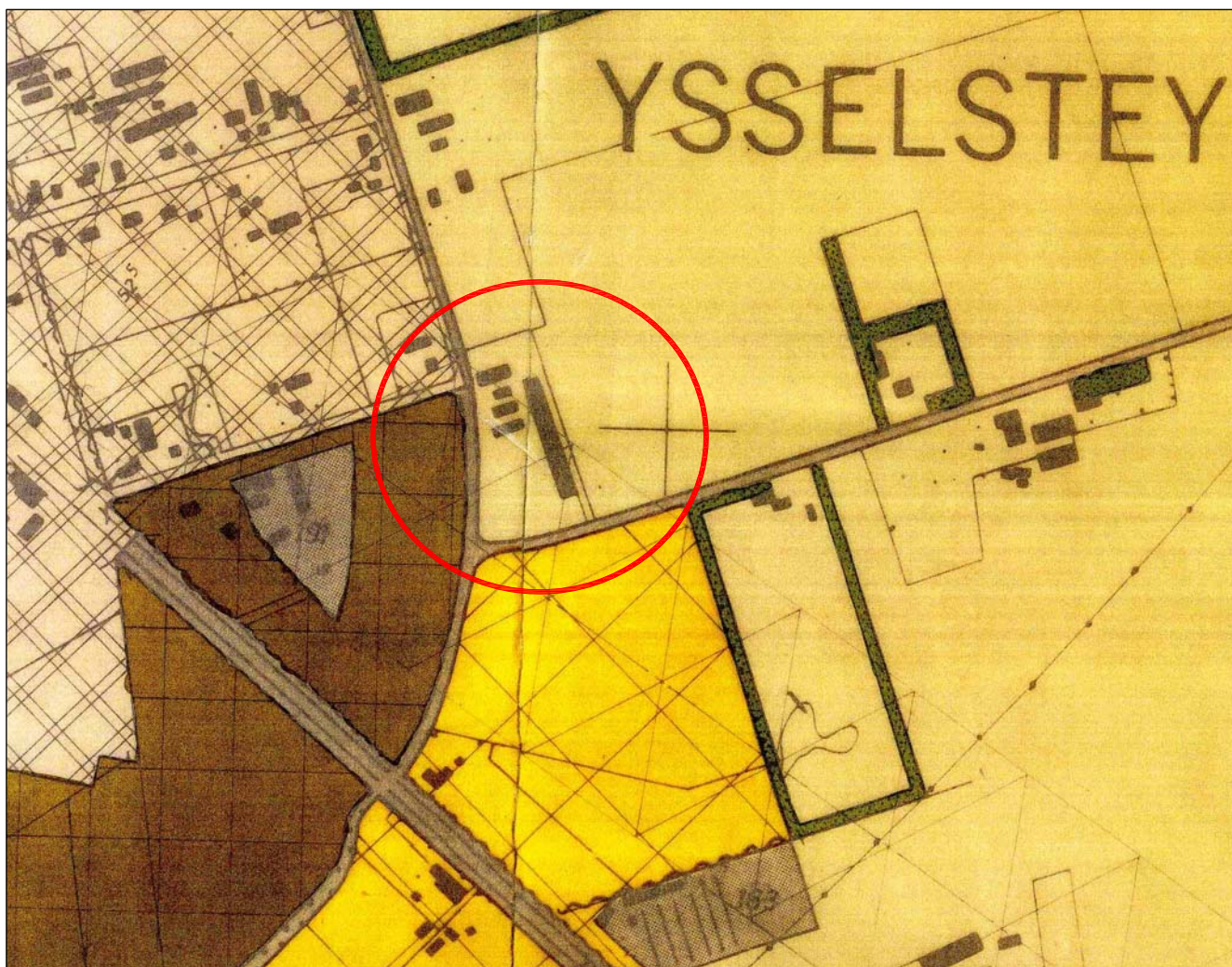
3.1 Geldende planologische situatie.

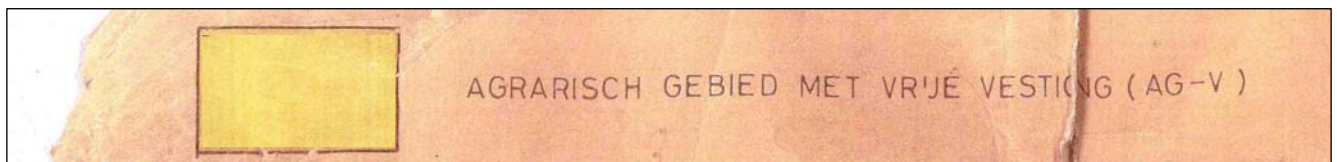
De gronden van het projectgebied vallen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1981. Voor de gronden was al een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan “Buitengebied” d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is nietig verklaard door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is. De gemeenteraad van Venray heeft op 14 december 2010 voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, namelijk bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. Op 16 april 2010 is het voorbereidingsbesluit in werking getreden.

Bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1981:

De gronden waarop de bouwvlakken zijn geprojecteerd hebben volgens het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 25 augustus 1981 en goedgekeurd d.d. 4 januari 1983) de bestemming “Agrarisch Gebied met Vrije vestiging AG-V”. Figuur 4 is de uitsnede van de plankaart uit het bestemmingsplan Buitengebied uit 1981.

Op de op de plankaart als “Agrarisch Gebied met Vrije vestiging” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven.

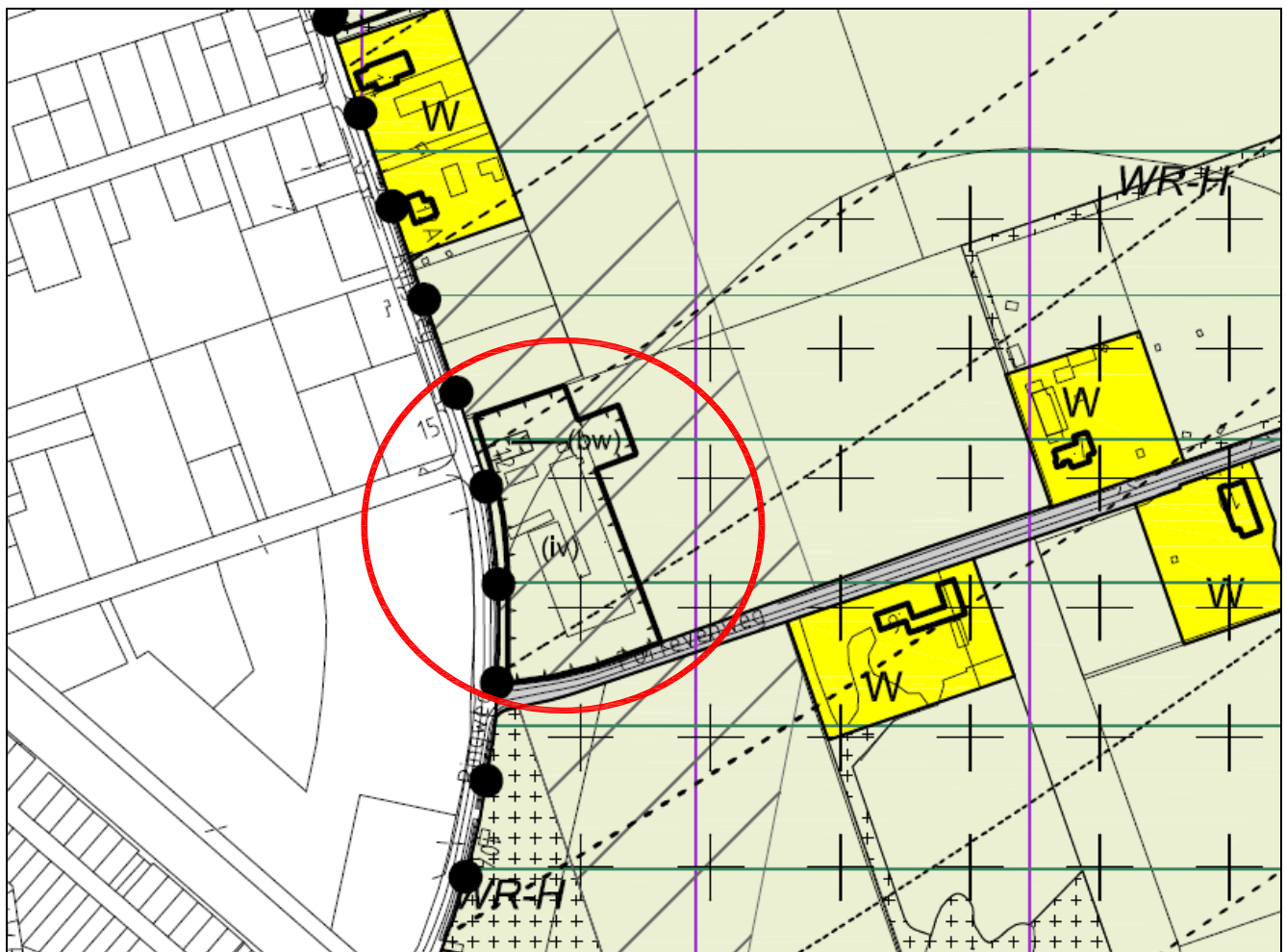




Figuur 4, uitsnede plankaart met legenda Bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1981

Vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”:

In het op 14 december 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” hebben de gronden de bestemming “Agrarisch” met de aanduiding “Overig – Agrarisch gemengd“. Op de locatie is een bouwvlak aanwezig met de aanduiding “Intensieve veehouderij”. Figuur 5 is de uitsnede van de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. Volgens de voorschriften van dit bestemmingsplan mogen op deze gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van een intensieve veehouderij.



functieaanduidingen (ab) agrarisch bedrijf (bw) bedrijfswoning (bp) begraafplaats (gt) glastuinbouw (iv) intensieve veehouderij	
Overig Overig - Agrarisch gemengd	
WR-A-2 Waarde - Archeologie 2	
BESTEMMINGEN Enkelbestemmingen A Agrarisch AW Agrarisch met waarden	

Figuur 5, uitsnede plankaart en legenda vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”

3.2 Afwijking ten opzichte van de planologische situatie.

Het realiseren van bouwvlakken “Wonen” is op basis van zowel het vigerende bestemmingsplan als het vastgestelde bestemmingsplan niet mogelijk.

Het project is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de bestemming “Agrarisch Gebied met Vrije vestiging” uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven.

Het project is strijdig met het vastgestelde bestemmingsplan omdat op de gronden met de bestemming “Agrarisch” uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, ten behoeve van een intensieve veehouderij.

4. Beleidskaders.

4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).

Het Rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijk ordening staat verwoord in de “Nota Ruimte”. Deze nota is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema’s; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land); waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen). Belangrijk is het streven naar “ruimte voor ontwikkeling” wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

Het accent verschuift van “toetsingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”.

”Ruimte voor ontwikkeling” betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden.

Doel hiermee is het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Met betrekking tot het economische locatiebeleid van het Rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat “een goede plaats” is, kunnen Provincies en WGR-plusregio’s het beste zelf bepalen. Het Rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden.

Het project is van een zodanige beperkte omvang dat het niet strijdig is met het rijksbeleid. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de versterking van de kwaliteit van het landschap.

4.2 Provinciaal beleid (POL, LKM en Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg).

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. In 2010 heeft de Provincie enkele aanpassingen in tekst en kaartbeelden in procedure gebracht en vastgelegd (actualisatie 2010).

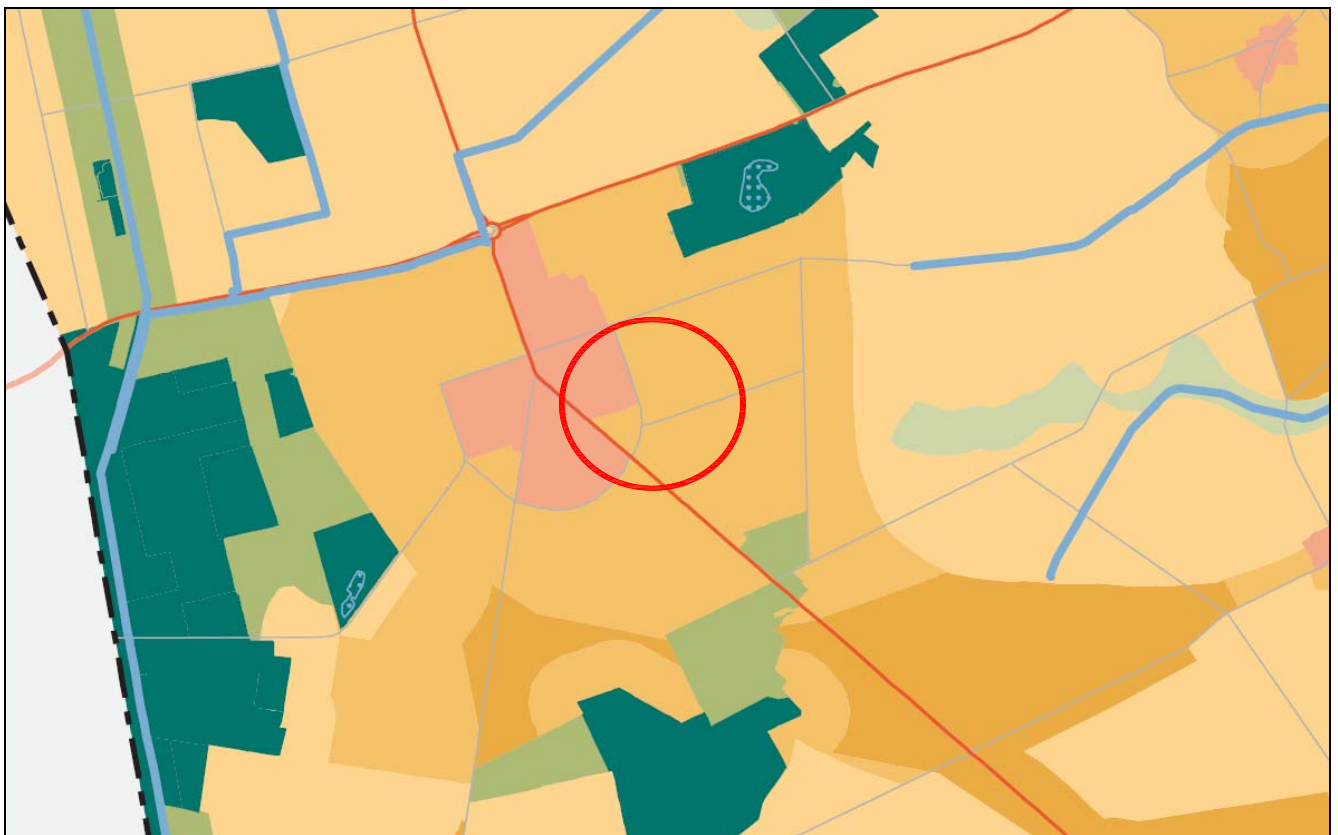
Het POL2006 is een streekplan, het provinciale waterhuishoudingsplan, het provinciale milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciale verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

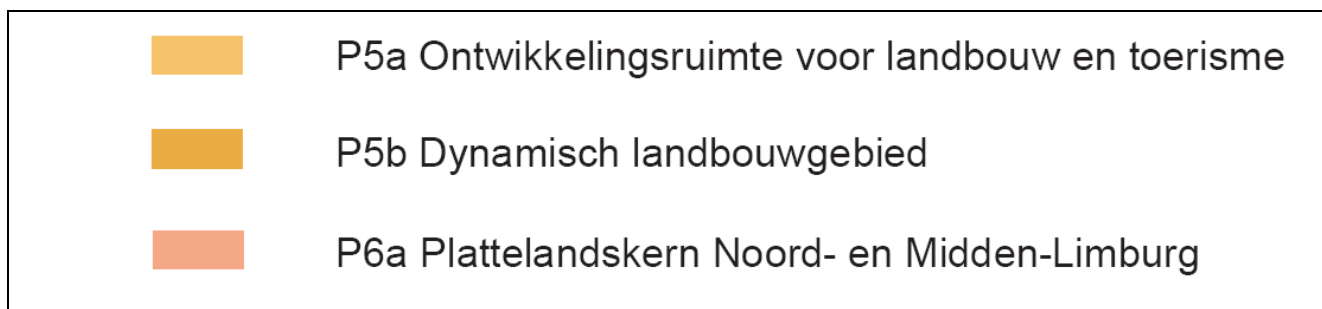
In POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en –waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Ysselsteyn en het omliggende buitengebied zijn gelegen binnen de beleidsregio Peelland.

In Peelland wordt gewezen op het belang van de reconstructie van het platteland. Er wordt gestreefd naar een vitaal landelijk gebied. Voor het gebied Peelland worden geen specifieke doelstellingen op het gebied van woningbouw genoemd.

Uit de perspectievenkaart (actualisatie 2010) van het POL2006 blijkt dat de locatie van het project in perspectief 5a (P5a), Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme ligt.

Figuur 6 is de uitsnede van de POL-kaart “perspectieven”.





Figuur 6, uitsnede POL-kaart en legenda “perspectieven”

Het perspectief P5a “Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme” omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavelwegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid.

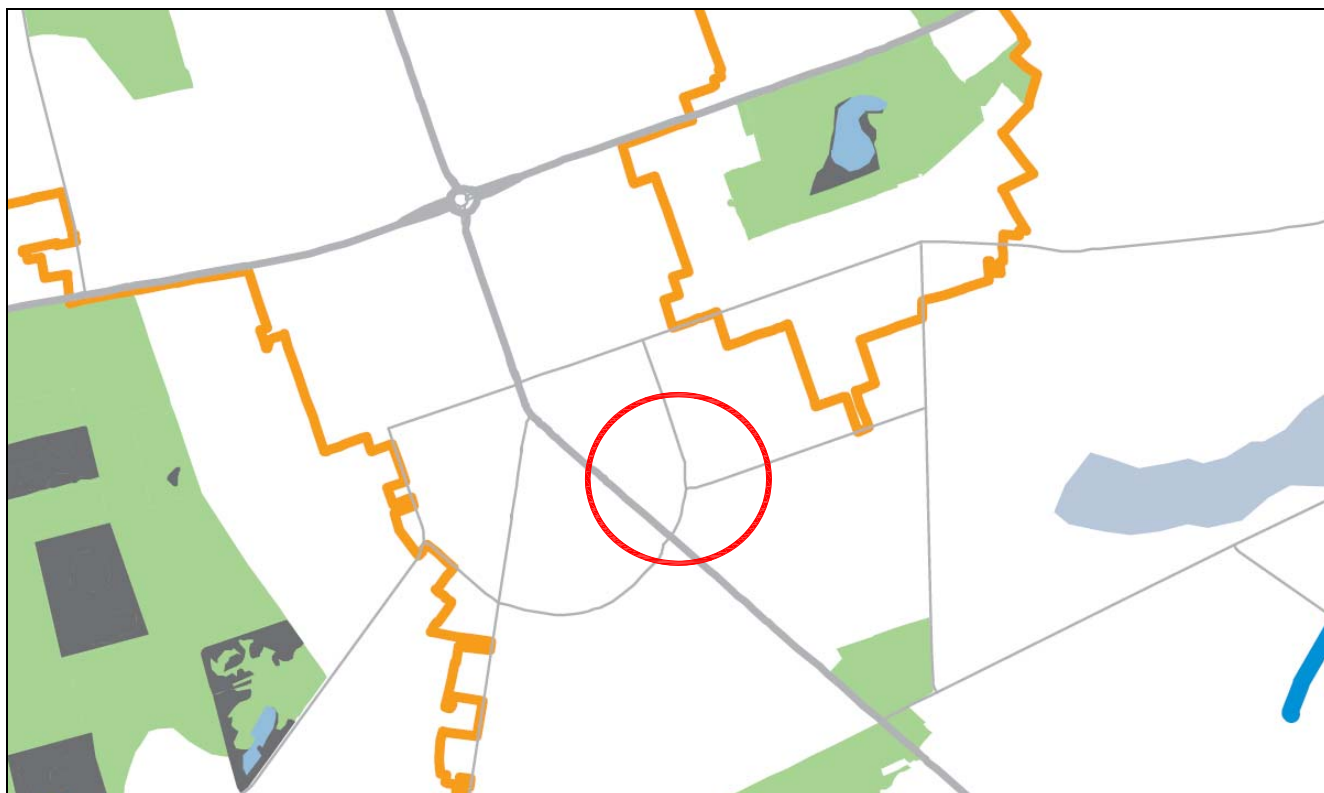
Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

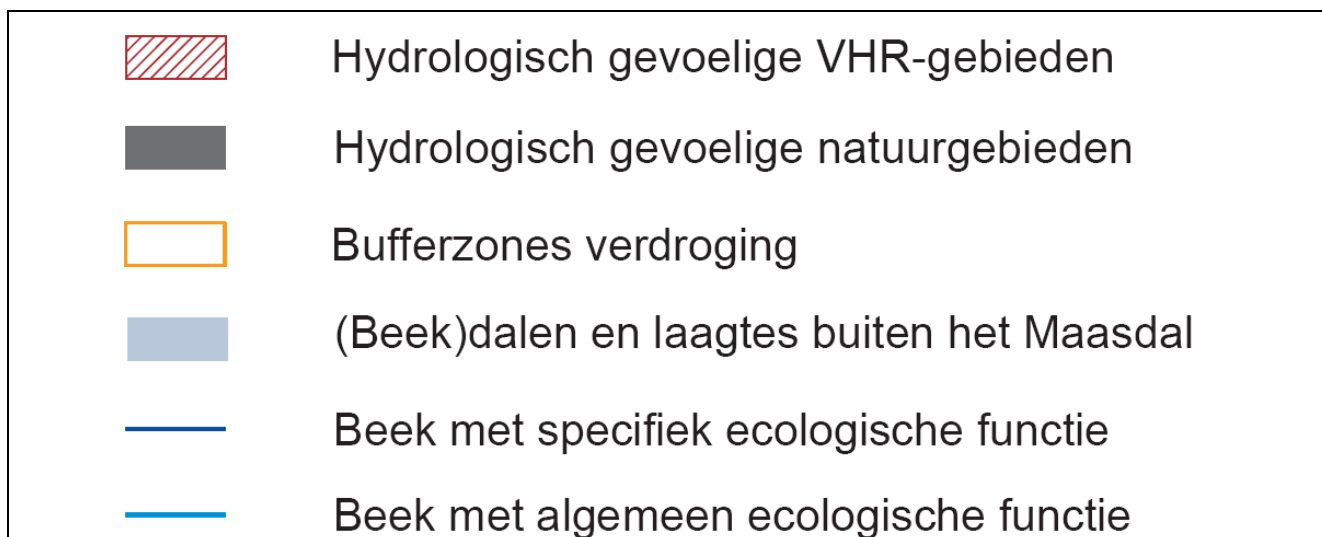
Het biedt ruimte aan een optimale ontwikkeling van de land- en tuinbouw in al haar diversiteit.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

Het initiatief is niet in strijd met de doelstellingen binnen dit perspectief 5a.

Uit de POL-kaart “blauwe waarden” blijkt dat in het projectgebied geen van deze waarden aanwezig zijn. Figuur 7 is de uitsnede van de POL-kaart “blauwe waarden”.





Figuur 7, uitsnede POL-kaart en legenda “blauwe waarden”

Op de POL-kaarten “groene waarden” en “kristallen waarden” zijn voor de locatie eveneens geen waarden opgenomen.

Limburgs KwaliteitsMenu (LKM)

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van Limburg de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld, waarmee tevens het POL partieel is gewijzigd.

Deze POL-aanvulling schept een kader voor de beleidsregel Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).

Het LKM is geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is de uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

Via het LKM wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL2006. Daarin is ook aangegeven onder welk voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Het LKM geeft aan hoe een ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering.

In het LKM zijn modules opgenomen voor ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De uitvoering van het LKM wordt in handen van de gemeenten gelegd.

Het onderhavige plan betreft het verplaatsen van een veehouderij naar een duurzame locatie in het LandbouwOntwikkelingsGebied Oirlo-Castenray.

Ter financiële compensatie van de verplaatsing wil men twee bouwkavels “Wonen” realiseren.

Het initiatief ligt buiten de contour waardoor het LKM van toepassing is.

In deel 2 van het LKM zijn (in modules) een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren uitgewerkt.

Het gaat om modules voor:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie- en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;

- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

Voor het onderhavige initiatief is de module “nieuwe (solitaire) woningen” van toepassing. Deze module is een vervolg op het in Limburg gevoerde VORM-beleid. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen “in het vrije veld” blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen.

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,00/m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

Het initiatief betreft het realiseren van twee bouwkavels “Wonen” met een gezamenlijk uitgeefbaar oppervlak van 2350m² aansluitend aan de contour van Ysselsteyn.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage die geleverd dient te worden bedraagt dan 2350m² x €100,00 = € 235.000,00.

In hoofdstuk 7 van het LKM zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen omschreven.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de maatregelen die gericht zijn op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ze vormen daarmee de invulling van de compensatiegedachte van het Limburg Kwaliteitsmenu. Dit vormt ook het causale verband tussen de ingreep en de kwaliteitsverbeterende maatregel.

Voorwaarden voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn:

- de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- het dient bij de kwaliteitsverbeterende maatregelen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- de kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkeling;
- de kwaliteitsverbeteringen zijn kwantificeerbaar.

Wanneer bij een ingreep een specifieke maatregel wordt gevraagd is dit in de desbetreffende modules aangegeven. Bij de uitbreiding van glastuinbouw is dat bijvoorbeeld de sloop van glasopstanden. Voor andere ingrepen zijn andere kwaliteitsverbeterende maatregelen mogelijk.

De (ondersteuning van de) verplaatsing van een agrarisch bedrijf is, wanneer dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen een kwaliteitsverbeterende maatregel die past in het LKM.

De realisering van overheidsdoelen is daarbij leidend. Daarom dient het bij te verplaatsen bedrijven om oplossen van een objectiveerbaar en kwantificeerbaar ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk knelpunt te gaan.

De verplaatsing van het bedrijf Ringweg 12 leidt tot een forse kwaliteitsverbetering. Met de

bedrijfsverplaatsing wordt voor circa 30 woningen de geuroverbelaste situatie opgeheven.

De bedragen voor de verplaatsing van bedrijven zijn richtlijnen.

Onder de VORM-regeling en bij de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) is ervaring opgedaan met verplaatsingen. Daarbij is gewerkt met kostensoorten. Op basis hiervan is in het LKM als richtlijn tot de volgende invulling van de kostensoorten gekomen:

- maximaal € 25,00/m² voor de sloop van gebouwen;
 - gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen op basis van taxatie DLG (of gelijkwaardig);
 - maximaal € 20.000,00 kosten bouwrijp maken;
 - maximaal € 50.000 onderzoeks- en advieskosten;
- Totaal maximaal € 400.000, per bedrijf.

In bijlage E bij deze toelichting zijn de berekeningen opgenomen van alle kostensoorten.

De sloopkosten bedragen volgens de in bijlage E opgenomen offerte € 52.195,00 exclusief btw en exclusief afvoeren zeefpuin en leveren en aanbrengen grond.

In totaal wordt er 2326m² stallen gesloopt. Dit is exclusief de oppervlakte van de mestzak.

De sloopkosten mogen volgens het LKM maximaal $2326\text{m}^2 \times € 25,00/\text{m}^2 = € 58.150,00$ bedragen. Hier wordt aan voldaan.

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de stallen bedraagt volgens de in bijlage E opgenomen berekening € 329.470,00 exclusief ondergrond en inclusief btw.

De kosten van het bouwrijp maken worden geschat op € 18.000,00. (o.a. 2x rioolaansluitrecht á € 6.830,00)

De onderzoeks- en advieskosten bedragen volgens de berekening/schatting in bijlage E ongeveer € 15.000,00.

Het totale bedrag aan sloopkosten, gecorrigeerde vervangingswaarde, kosten bouwrijp maken en onderzoeks- en advieskosten bedraagt dan € 414.665,00. Door het LKM wordt dit gemaximeerd tot € 400.000,00.

De gevraagde kwaliteitsbijdrage volgens het LKM is € 235.000,00. De geleverde kwaliteitsbijdrage is € 400.000,00.

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (HROL) wordt beoogd te komen tot een meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening. Het doel hiervan is om meer slagvaardigheid en kwaliteit te bereiken binnen de Provinciale beleidskaders. Voor ontwikkelingen in het stads- en dorpsgebied wordt binnen het HROL verwezen naar het POL en het provinciaal kader voor het opstellen van regionale volkshuisvestingsplannen. Er wordt gestreefd naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit en op de juiste plaats.

4.3 Regionaal beleid (Regionaal Volkshuisvestingsplan).

Naar aanleiding van het POL heeft de Regio Venray in 2002 het “Regionaal Volkshuisvesting Plan” (RVP) opgesteld en als vervolg daarop is in 2003 een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is op 20 december 2005 door de gemeenteraad de “Regionale Woonvisie” vastgesteld.

Daarin is als regionale ambitie (voor Wonen) opgenomen dat voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de doelgroepen het doel is voor het regionale woonbeleid.

De onderhavige locatie is niet opgenomen in de “opgave voor Venray”. Dit komt doordat in deze opgave alleen de wat grotere projecten staan vermeld. Daarnaast was dit initiatief ten tijde van het opstellen van de regionale woonvisie niet bekend.

Dat neemt niet weg dat het initiatief evengoed bijdraagt aan het realiseren van de doelen van het regionale woonvisie.

Met het initiatief wordt voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Specifiek voor Ysselsteyn wordt voorzien in de vraag naar wat grotere bouwkavels met daarop de mogelijkheid tot particulier opdrachtgeverschap.

Met dit initiatief wordt een ander doel van de regionale woonvisie gehaald, namelijk het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Door de verplaatsing van de veehouderij wordt de geuroverbelaste situatie voor circa 30 woningen binnen de bebouwde kom van Ysselsteyn opgeheven.

4.4 Gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Ontwikkelingsperspectief Venray, de Strategische Visie Venray 2020, en de ruimtelijke visie Ysselsteyn.

Ontwikkelingsperspectief 2015.

Het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 is door de gemeenteraad van Venray vastgesteld op 14 februari 2006. In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2030. Het Ontwikkelingsperspectief omvat voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief zijn:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;
- ambities van de gemeente;
- veranderende rol van de gemeente
- basis voor ontwikkelingsplanologie

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt.

Ten aanzien van woningbouw op de kerkdorpen is in het Ontwikkelingsperspectief gesteld dat evenwichtige woningbouw per dorpencluster het uitgangspunt is. De differentiatie van de woningbouw in de dorpenclusters wordt zoveel mogelijk afgestemd op de lokale vraag.

Wat de differentiatie betreft wordt aangesloten bij de huidige verhouding van koop- en huurwoningen. Per dorp kunnen deze verhoudingen verschillen.

In het geldende bestemmingsplan, en daarmee het gemeentelijke beleid, is geen woonbestemming gegeven aan deze kavel. Op basis van het toen geldende structuurplan, worden de dorpen beschouwd als beheergebieden. Dit betekent dat, naast kleinschalige woningbouwmogelijkheden vooral wordt

ingezet op het behouden van de leefbaarheid door het voeren van een actief beleid ten aanzien van verkeer, volkshuisvesting, welzijn en werken.

Op 30 oktober 2007 is een gemeentelijke woonvisie opgesteld. Deze woonvisie geeft een beeld van de woningbehoefte voor de komende 15 jaar. In die periode is er in Ysselsteyn een behoefte aan 100 woningen. Dit aantal bestaat uit een autonome woningbehoefte en een plus van 30%.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de visie zoals beschreven in het ontwikkelingsperspectief.

Strategische Visie Venray 2020.

De Strategische Visie Venray 2020 is op 3 november 2009 door de gemeenteraad van Venray vastgesteld en vormt het leidend document voor het gehele gemeentelijke beleid. In deze visie zijn, weliswaar op onderdelen abstract, expliciete thema's en keuzes verwoord. De Strategische Visie bevat het lange termijn perspectief voor Venray. In de visie worden 6 thema's beschreven die als speerpunten dienen voor de gemeente:

1. Onze omgeving: De wereld draait om Venray
2. Onze inhoudelijke ambitie: Venray stad en dorpen
3. Lang zul je leven in Venray
4. Venrayse vrije tijd
5. Onderscheidend wonen
6. Economie lokaal en regionaal

Deze thema's vormen de leidraad voor een verdere uitwerking van het beleid.

Binnen thema 2 wordt aangegeven dat de kerkdorpen tegen de achtergrond van de demografische en economische ontwikkelingen worden uitgedaagd initiatieven te nemen, samen te werken en zich open te stellen voor nieuwe ontwikkelingen en kansen zodat de kwaliteit van de leefbaarheid en plattelandseconomie, met op onderdelen wellicht een andere invulling, behouden blijft.

Het onderhavige initiatief levert een bijdrage aan de kwaliteit van de leefbaarheid, de leefomgeving, doordat het aantal stankgehinderden wordt teruggedrongen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met de overige thema's zoals verwoord in de Strategische Visie Venray 2020.

Ruimtelijke visie Ysselsteyn.

Op 18 december 2007 heeft de gemeenteraad van Venray de ruimtelijke visie voor de kerkdorpen, waaronder Ysselsteyn vastgesteld. Deze visies moeten een beeld geven van de richting waarin de betrokken dorpen zich de komende jaren kunnen ontwikkelen. Leefbaarheid is daarin een belangrijk speerpunt.

Voor Ysselsteyn wordt gestreefd naar verlevendiging van de kern en uitbreiding van de diversiteit van de inwoners. Dat betekent een zoektocht naar het toevoegen van andere leef- en woonmilieus en tevens versterken en uitbreiden van de bestaande woningvoorraad.

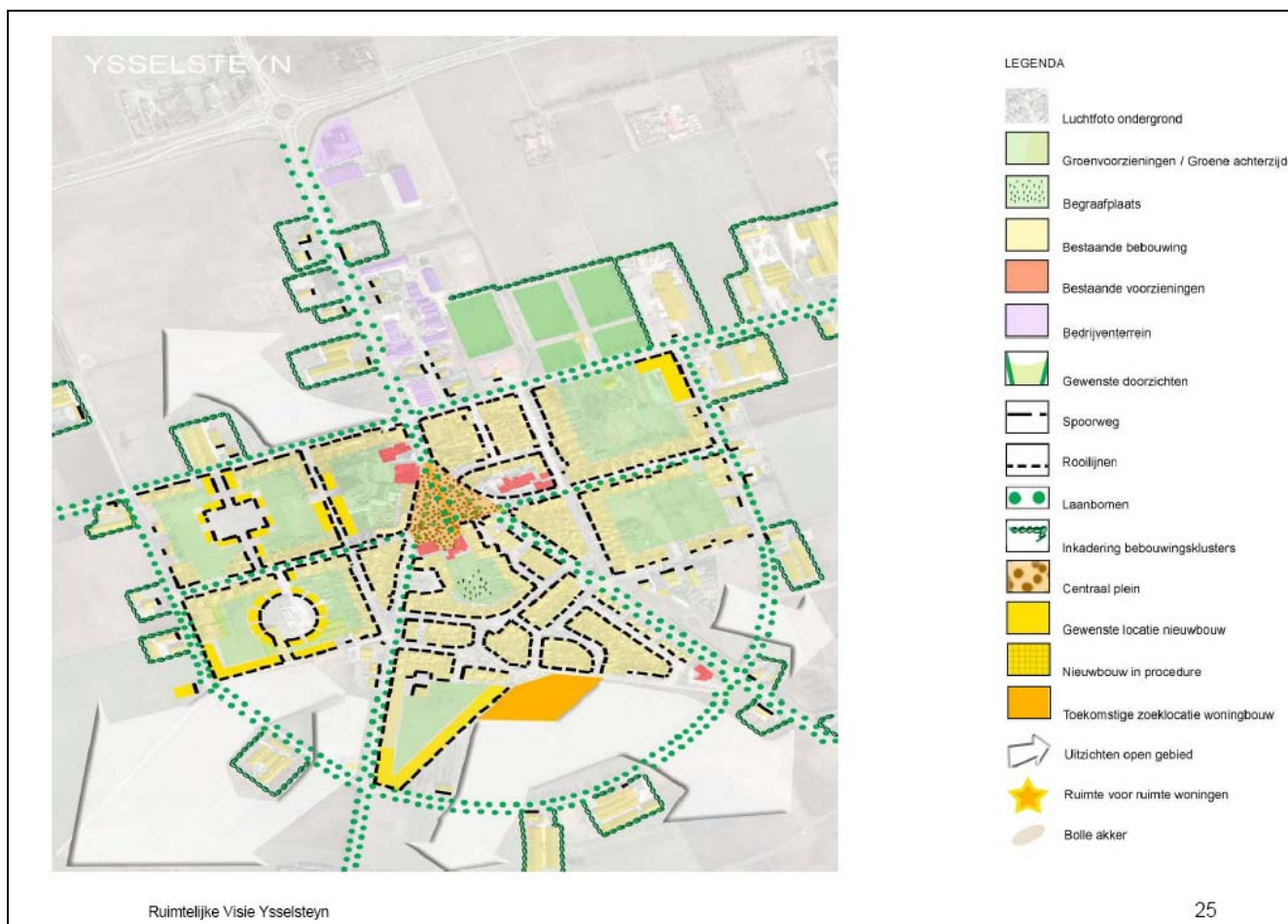
Ruimtelijk gezien wordt ingezet op een versterking en afronding van de orthogonale structuur.

Uit de visiekaart van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn (figuur 8) blijkt dat de locatie is opgenomen als een zogenaamd ingekaderd bebouwingscluster.

De twee bouwvlakken "Wonen" zijn gesitueerd binnen dit ingekaderd bebouwingscluster.

Door het slopen van de stallen wordt er een nieuw uitzicht op het open gebied gerealiseerd (tussen de huidige bedrijfswoning en de twee bouwvlakken "Wonen") en wordt het visuele contact met het achterliggende open landschap versterkt (tussen Pottevenweg en twee bouwvlakken "Wonen").

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid zoals geformuleerd in de ruimtelijke visie Ysselsteyn.



Figuur 8, visiekaart uit “ruimtelijke visie Ysselsteyn”

5. Integrale afweging.

5.1 Stedenbouwkundige inpassing.

Ysselsteyn is in de jaren twintig van de vorige eeuw gesticht als modelontginningsdorp. Het ontwerp is duidelijk herkenbaar en ontworpen op basis van een deels aanwezig geometrisch patroon.

Aan de oostzijde wordt Ysselsteyn begrensd door oud bouwland. Rondom de rest van Ysselsteyn is de peelontginning duidelijk herkenbaar in het jonge ontginnenlandschap met haar rechte lijnige verkavelingspatroon. Kenmerkend hierin zijn de linten van agrarische bebouwing aan de Timmermannsweg en de Puttenweg.

Aan de zuidzijde van Ysselsteyn en in het gebied begrensd door Ringweg/Heidsepeelweg/Kerkweg/Peter Janssenweg worden enkele grootschaligere woningbouwprojecten ontwikkeld.

De nieuw te bouwen woningen passen ruimtelijk gezien binnen de bestaande structuur van bedrijven en woningen langs de Ringweg. De bouwvlakken “Wonen” zijn zodanig gesitueerd dat deze een logisch onderdeel vormen van de reeds bestaande bebouwingsclusters met tussenliggende doorzichten langs de Ringweg.

Om te komen tot een goede inpassing zullen de woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag, aansluiten bij de voorschriften voor “Wonen” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

Ruimtelijk gezien kunnen de woningen zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en zijn de woning daarmee goed inpasbaar.

De bestaande (verwaarloosde) bomenhaag aan de noordoostzijde van het perceel heeft een dusdanige slechte staat dat deze in zijn geheel wordt verwijderd. De vrijkomende gronden rondom de bouwvlakken “Wonen” worden in gebruik genomen voor agrarische doeleinden zoals de sier- en boomteelt en de teelt van graszoden. Hierdoor manifesteren de bouwvlakken “Wonen” zich zeer nadrukkelijk als een compact bebouwingscluster.

5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Voor de afweging van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de stedenbouwkundige voorwaarden uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. Dit nieuwe bestemmingsplan is aangemerkt als het “stedenbouwkundige programma van eisen”. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

De woningen worden op een afstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens aan de wegzijde gebouwd. De architectonische vormgeving zal te zijner tijd in het kader van de “omgevingsvergunning – bouwen” worden afgewogen bij behandeling van het bouwplan door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Daarnaast zijn door de gemeente bij de beantwoording van het principeverzoek (brief 2 december 2009, kenmerk prin090115) een aantal aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld:

- de voorgevel van de woningen moet op de Ringweg georiënteerd zijn;
- de voorgestelde clustering van de twee woningen zorgt voor openheid tussen de bestaande woning en een open hoek naar de Pottevenweg en is akkoord;
- in de nadere uitwerking moet naar voren komen wat er met de resterende grond om de tuinen heen gebeurt, waarbij we er van uit gaan dat het bouwvlak als perceel bij de woning wordt verkocht. De kavels moeten zo groot zijn dat om de woningen voldoende ruimte is voor een groene omzoming zodat hier een groene kamer ontstaat. Ook de bestaande woning dient in een groene kamer geplaatst te worden;
- ruimtelijk gezien is het wenselijk om de resterende grond aan te sluiten op het achterliggende grasland en dit grasland daar dus ook door te zetten.
- volume van de hoofdmassa van de woning met daarnaast de aan- en bijgebouwen dienen aan te sluiten bij de voorschriften van het herzieningsplan “Buitengebied”.

De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de Ringweg.

De omliggende gronden worden ingezet voor agrarisch gebruik.

Zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen zijn op een voldoende groot perceel gesitueerd zodat voldoende ruimte is voor een groene omzoming en als het ware 3 groene kamers kunnen worden gerealiseerd. In het beplantingsplan van bijlage D is dit ingetekend.

Voor het volume van de woningen met de aan- en bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de voorschriften uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan de vastgestelde aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5.3 Duurzame (steden)bouw.

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en aanleg van wegen. Er zal meer aandacht besteedt worden aan zuinig ruimtegebruik, rekening houden met bestaande waardevolle (landschaps-)elementen, milieuvriendelijke en veilig verkeer, natuur, etc. Ook zal in het kader van duurzame stedenbouw meer rekening gehouden moeten worden met het waterhuishoudingssysteem (duurzaam waterbeheer) of met de invloed van het plan op de omgeving.

In het kader van duurzame stedenbouw zal het vuilwater worden geloosd op het gemeentelijk riool en zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd naar een op het perceel aan te leggen infiltratievoorziening. In bijlage D is een berekening opgenomen van de infiltratievoorziening van hemelwater.

5.4 Beeldkwaliteit.

In de nota “Ruimtelijke Kwaliteit in Venray” wordt in algemene termen omschreven, welke criteria gehanteerd worden om te beoordelen of gebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor diverse gebieden en locaties kan tevens een door de Raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn of opgesteld worden, waarin nader en meer uitvoerig omschreven is aan welke voorschriften gebouwen dienen te voldoen.

Voor het plangebied is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Het plan voor het bouwen van de woningen zal in het kader van de aanvraag om “omgevingsvergunning – bouwen” worden voorgelegd aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit.(ARK).

5.5 Reconstructieplan.

Het Reconstructieplan is gefundeerd op de Reconstructiewet concentratiegebieden en is tevens een nadere uitwerking van het POL. In het Reconstructieplan is (globaal) een onderverdeling aangebracht van alle (landbouw)gronden in drie hoofdgroepen: extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden.

Uit de plankaart van het Reconstructieplan blijkt dat de locatie van het project is gelegen in een zogenaamd “Verwevingsgebied – zonder bovengrens bouwkael”, in de kernrandzone van Ysselsteyn. Figuur 9 is de uitsnede van de plankaart van het Reconstructieplan.

In het Reconstructieplan is als lange termijn doel opgenomen het verbeteren van het woonklimaat in en rond kernen. Daarnaast richt de reconstructie zich op het verbeteren van de omgevingskwaliteit, met name op aspecten als landschapsontwikkeling en stank.

In het nationaal Milieubeleidsplan 3 is de doelstelling geformuleerd om in 2010 geen ernstig stankgehinderten meer te hebben en het aantal stankgehinderten te stabiliseren op het nivo van 1985.

Met het verplaatsen van de veehouderij wordt de geuroverbelaste situatie voor ongeveer 30 woningen opgeheven.

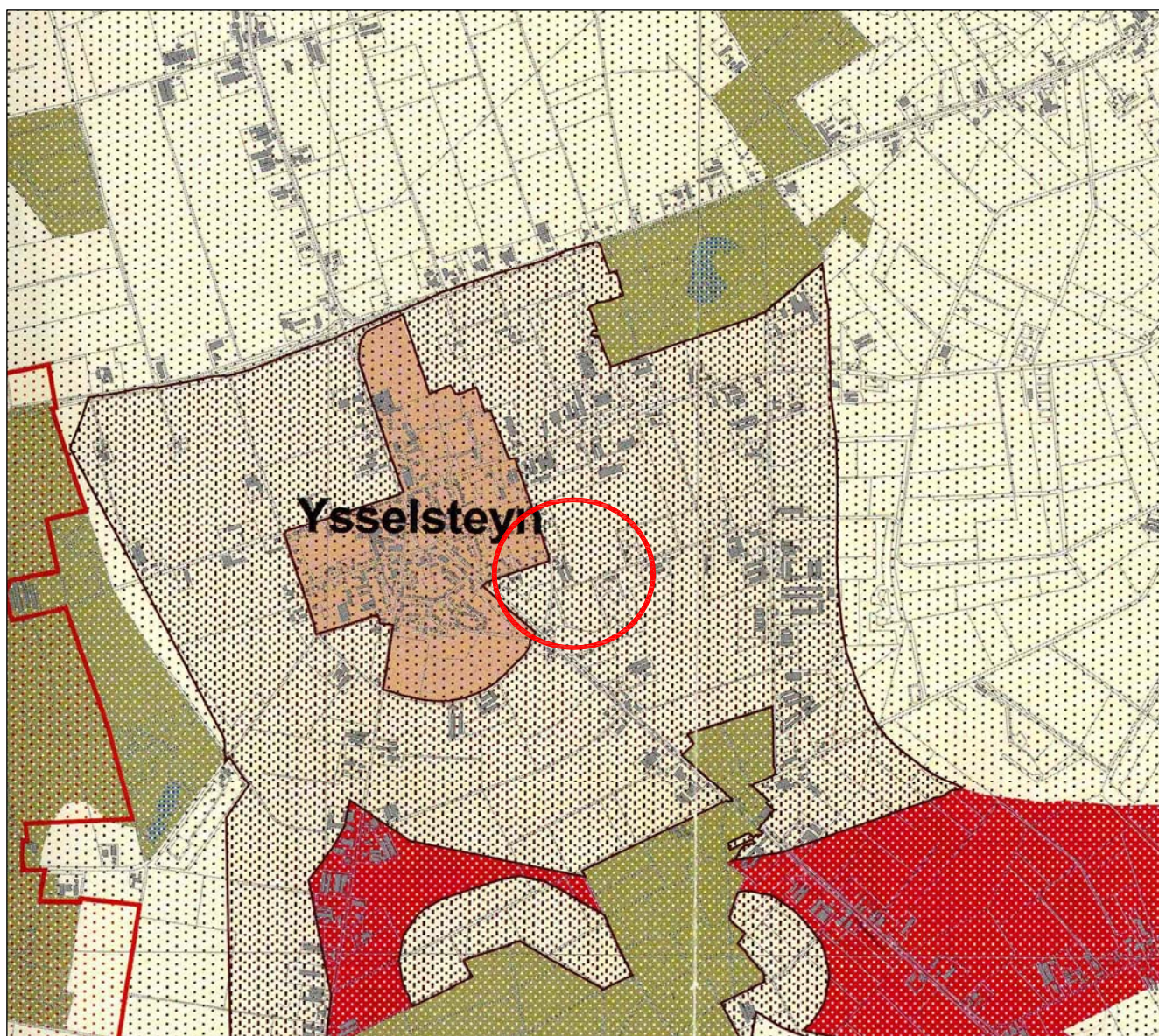
Volgens het Reconstructieplan kunnen problemen in de kernrandzone (in dit geval geuroverbelaste situaties) worden opgelost vanuit de Dorpsomgevingsprogramma’s.

Te denken valt aan het laten vervallen van een stankhindercirkel en dit te financieren uit woningbouw die door het vervallen van de cirkel mogelijk wordt.

Met het initiatief vervalt de geurcontour van het veehouderijbedrijf en wordt de stankoverbelaste situatie voor circa 30 woningen opgeheven. In bijlage A is op basis van de vigerende milieuvergunning een berekening en tekening van de geurcontouren van het bedrijf opgenomen.

Om de bedrijfsverplaatsing financieel te compenseren worden er twee bouwvlakken “Wonen” gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief volledig past binnen de doelstellingen van het Reconstructieplan.



Figuur 9, uitsnede plankaart met legenda Reconstructieplan

5.6 Bouwkavel Op Maat plus (BOM+).

BOM+ staat voor “Bouwkavel Op Maat Plus” en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in de omgevingskwaliteit.

De regeling vloeit voort uit een initiatief van Provinciale Staten van Limburg. Deze hebben op 29 juni 2001 een motie uitgesproken dat zij willen dat er bij ontwikkelingsplannen van agrarische bedrijven een “integrale kwaliteitstoets” wordt uitgevoerd. Het gaat niet om nieuw beleid. Wettelijke regelingen en het beleid zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) of aanvullingen daarvan, zoals het Reconstructieplan, blijven van kracht

De POL-uitwerking Bouwkavel op Maat Plus (BOM+) is vastgesteld door GS op 15 juli 2003 en in werking getreden op 11 september 2003. De BOM+ systematiek geeft invulling aan een nieuw instrument voor agrarische ontwikkelingen in het landelijke gebied.

Het doel van BOM+ is de negatieve impact van de (agrarische) ontwikkeling te beperken of te compenseren. Dit wordt gerealiseerd door een tegenprestatie verplicht te stellen. De tegenprestatie is afhankelijk van de locatie en de ingreep. De tegenprestatie voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de LandbouwOntwikkelingsGebieden betreft ten eerste het realiseren van een minimaal kwaliteitsniveau op de bouwkavel (landschappelijke inpassing en afkoppeling hemelwater). daarnaast moet ook een ‘extra’ kwaliteitstoevoeging gerealiseerd worden wanneer het een nieuwvestiging betreft. Door de tegenprestatie moet het landschap en/of de natuur versterkt worden.

Aangezien het initiatief betrekking heeft op “Wonen” is het principe Bouwblok Op Maat Plus (BOM+) hier niet op van toepassing.

Met het initiatief wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door de sloop van stallen en het terugbouwen van twee woningen.

Door groene kamers te creëren wordt gestreefd naar een minimale impact op de landschappelijke openheid door de bouwvlakken “Wonen”. Er wordt gestreefd naar het maximaal openhouden van het gebied.

Zie ook paragraaf 5.1 voor de stedenbouwkundige inpassing.

5.7 Ontwikkelingsplanologie.

Wanneer een duidelijke kwaliteitswinst kan worden behaald zal de overheid soms bereid zijn medewerking te verlenen aan een ontwikkeling, die niet primair past in een bestemmingsplan. De kwaliteitswinst dient dan heel duidelijk te worden aangetoond.

Met het initiatief wordt zowel op het gebied van milieu (vervallen milieucontour) als planologisch (slopen stallen) een forse kwaliteitsverbetering behaald.

Ter financiële compensatie worden twee bouwvlakken “Wonen” gerealiseerd.

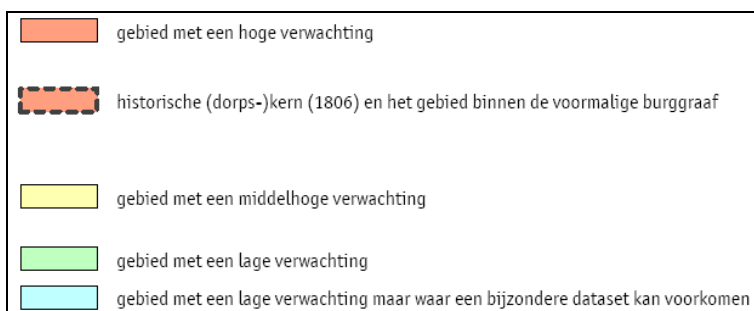
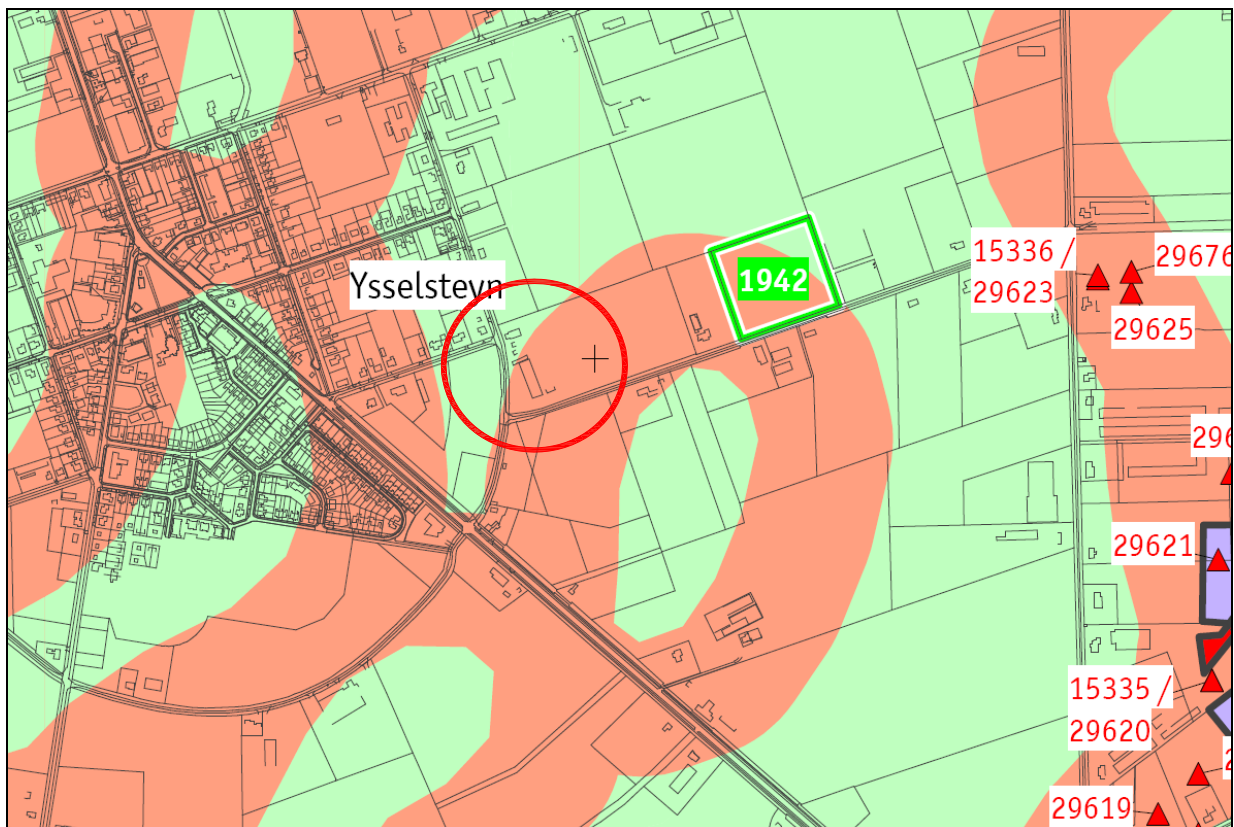
Voor de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2

5.8 Archeologie/Monumenten.

Het zuidelijke bouwvlak Wonen is grotendeels gesitueerd in de zone met een hoge archeologische verwachting. In een groot gedeelte van dit bouwvlak, ter plaatse van de te slopen onderkelderde varkensstal, is de bodem echter reeds tot een diepte van ruim 1,20m onder maaiveld verstoord.

Ofschoon de Monumentenwet als ondergrens voor archeologisch onderzoek uitgaat van een oppervlakte van 100m², kan onderzoek in dit geval achterwege blijven. Wegens de genoemde bodemverstoring is het resterende gedeelte van het bouwvlak met een hoge archeologische verwachting namelijk dermate beperkt van omvang dat onderzoek niet zinvol is.

Figuur 10 is de uitsnede uit de archeologische advieskaart van de gemeente Venray.



Figuur 10, uitsnede archeologische advieskaart met legenda gemeente Venray

5.9 Kabels en leidingen.

Uit de gegevens van het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” blijkt dat er geen leidingen aanwezig zijn op het perceel. Onder en binnen een afstand van 50 meter rondom het perceel zijn geen hogedrukaardgastransportleidingen aanwezig.

Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Voor de start van de werkzaamheden zal nog een KLIC melding worden gedaan zodat nogmaals gecheckt wordt of ter plaatse kabels en leidingen aanwezig zijn.

5.10 Verkeer en parkeren.

Het project wordt ontsloten vanuit de Ringweg. Voor het aanleggen van de inrit(ten) zal te zijner tijd toestemming worden aangevraagd. Op elk bouwvlak “Wonen” worden minimaal 2 parkeerplaatsen voor personenauto’s aangelegd.

5.11 Overige afwegingsaspecten.

Er zijn voor dit project geen overige afwegingsaspecten die vermeld kunnen worden.

6. Milieuaspecten.

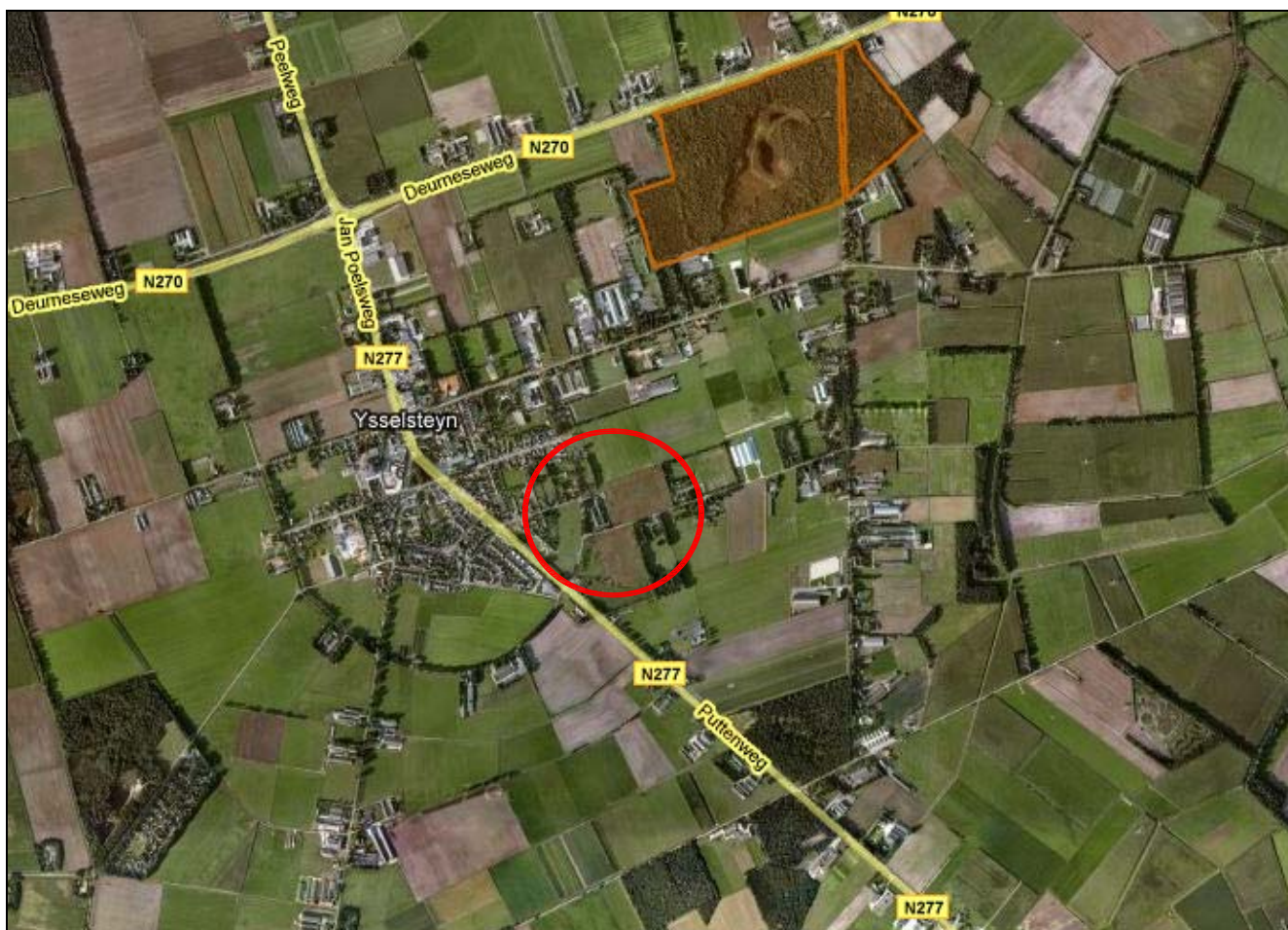
6.1 Natuurbescherming.

Al onder de Natuurbeschermingswet 1967 werden natuurgebieden beschermd door het aanwijzen van Staats- en Beschermd Natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen Staats- en Beschermd Natuurmonumenten, beide worden nu Beschermd Natuurmonumenten genoemd. Daarnaast komen die (delen van) Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden te vervallen. De instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied zullen wel mede betrekking hebben op de waarden die beschermd werden door het Natuurmonument.

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

De locatie van het project is niet gelegen in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rouwkuilen en ligt op een afstand van circa 800m van de projectlocatie.

In figuur 11 is het Natura 2000-gebied Rouwkuilen aangegeven.



Figuur 11, Natura-2000 gebied Rouwkuilen (oranjebruin gemarkeerd)

Gelet op de aard en omvang van het project, en de ligging op een afstand van 800m van een Natura 2000-gebied zijn er geen nadelige gevolgen op een Natura 2000-gebied.

6.2 Flora en fauna.

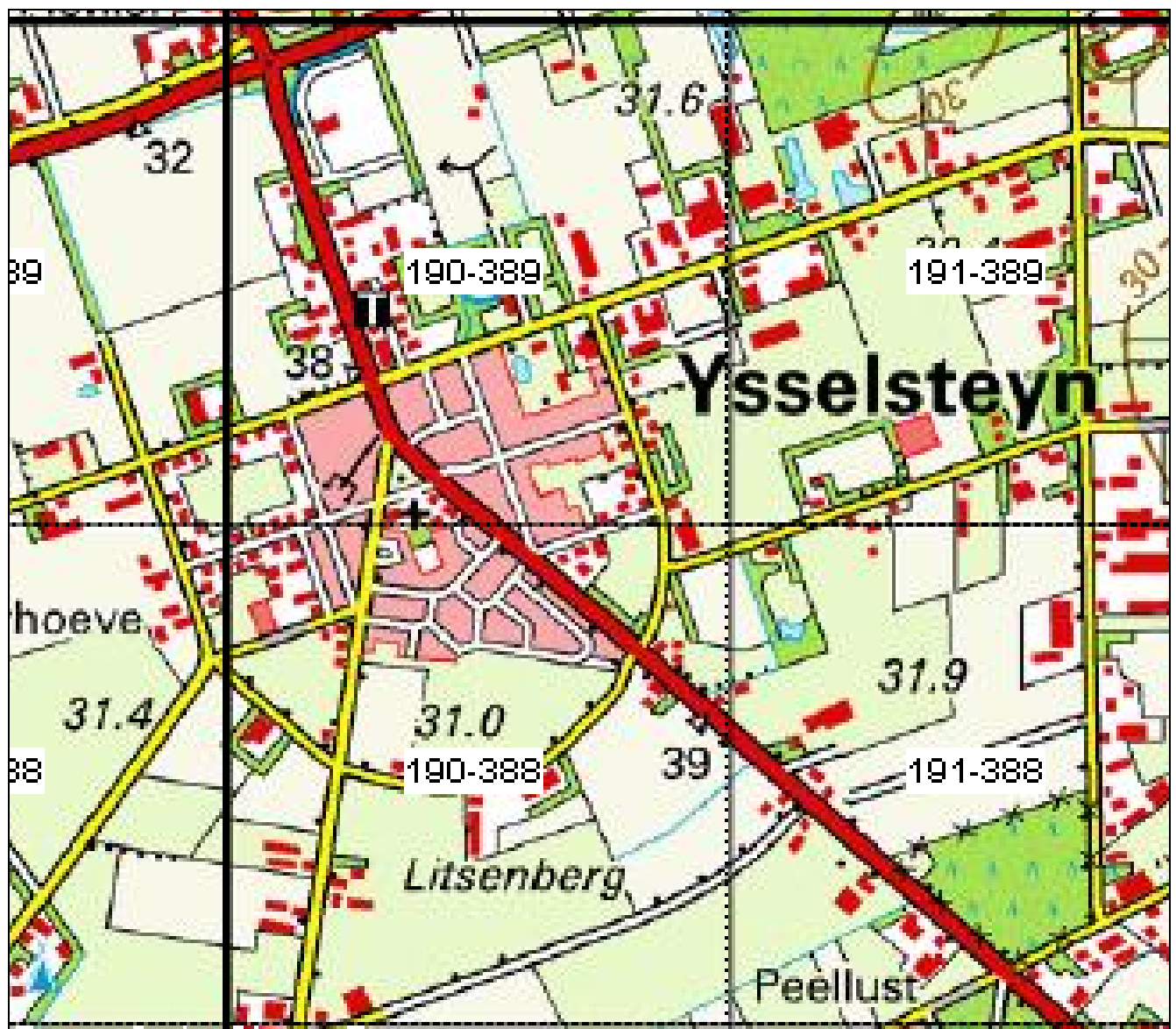
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met beschermde planten en dieren in (of direct grenzend aan) het plangebied (Flora en Faunawet).

In de Flora en Faunawet is met name de soortenbescherming geregeld. Op 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren en plantensoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden toegepast.

Uit het kaartmateriaal op de site www.natuurloket.nl blijkt dat in de onderhavige kilometervakken (190-388 en 190-389) verschillende soorten voorkomen welke vermeld staan op de lijsten van de Flora en Faunawet, de vogel- en habitatrictlijn en de rode lijst.

Figuur 12 is het overzicht van de genoemde kilometervakken.

Figuur 13 en 14 is de lijst van de in die vakken voorkomende soorten.



Figuur 12, overzicht kilometervakken 190-388 en 190-389 (www.natuurloket.nl)

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.

Rapportage voor kilometerhok X:190 / Y:388

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	6	3		3		slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels			1		1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

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

Figuur 14, lijst met de in vak 190-388 voorkomende soorten (www.natuurloket.nl)

Rapportage voor kilometerhok X:190 / Y:389

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	5	2		2		slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2	1		1	1	matig	26-50%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

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

Figuur 14, lijst met de in vak 190-389 voorkomende soorten (www.natuurloket.nl)

De projectlocatie (de twee bouwvlakken “Wonen”) zijn intensief in gebruik geweest als dierenweide, er hebben stallen opgestaan en er hebben erfverhardingen op gelegen.

Gezien het huidige gebruik van de planlocatie is het de verwachting dat er alleen algemene soorten planten en dieren aanwezig zijn.

Op de site van de Provincie Limburg zijn de natuurgegevens (flora en avifauna) van de provincie Limburg ontsloten.

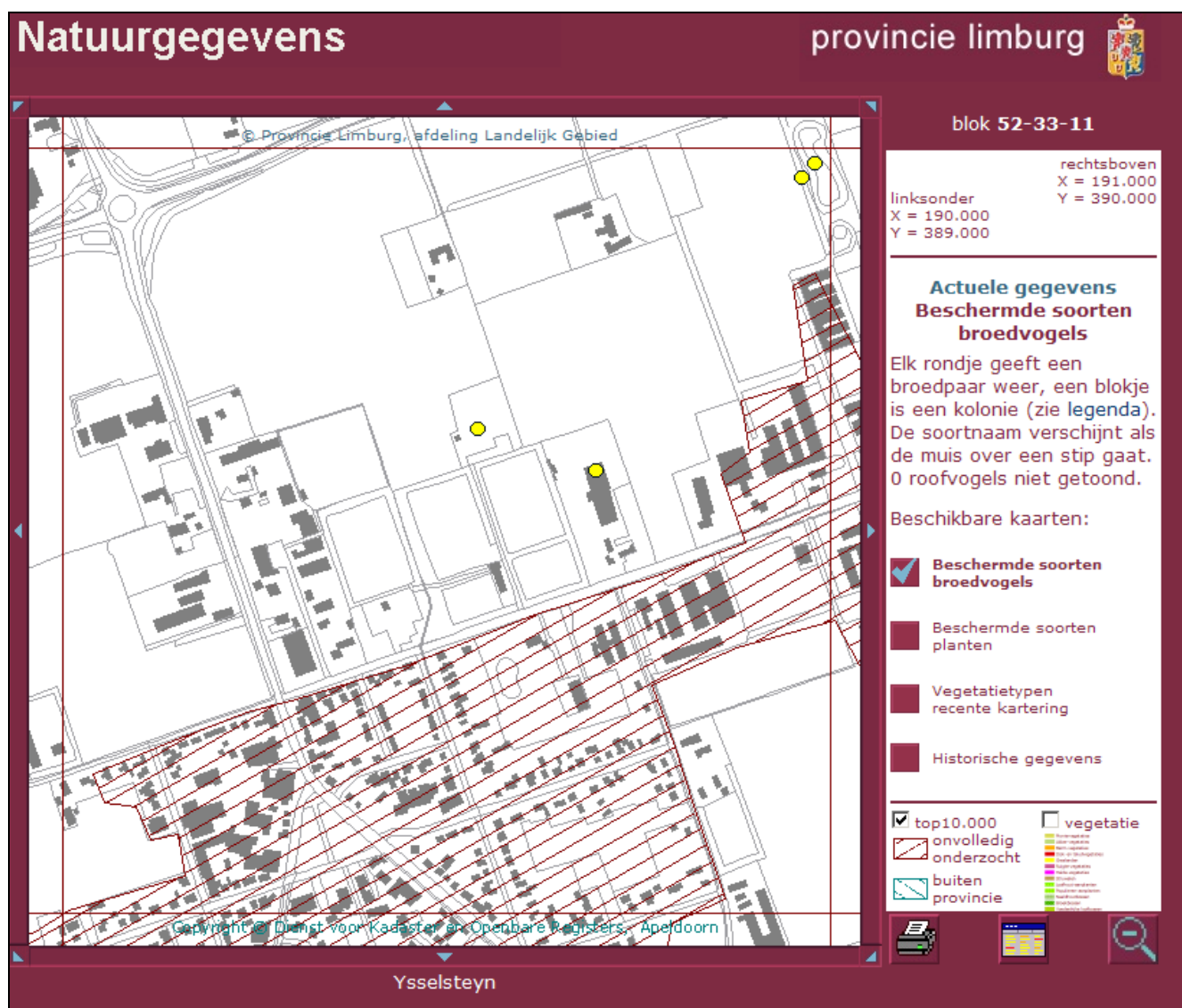
Zie <http://broedvogels.limburg.nl/site/planten/start.HTM>

De initiatieflocatie ligt in de blokken 52-33-11 en 52-33-21. Figuur 15 en 16 bevat de kaartjes van deze blokken. Uit de gegevens van de blokken blijkt dat er op de projectlocatie geen rode lijst soorten of aandachtsoorten voorkomen.

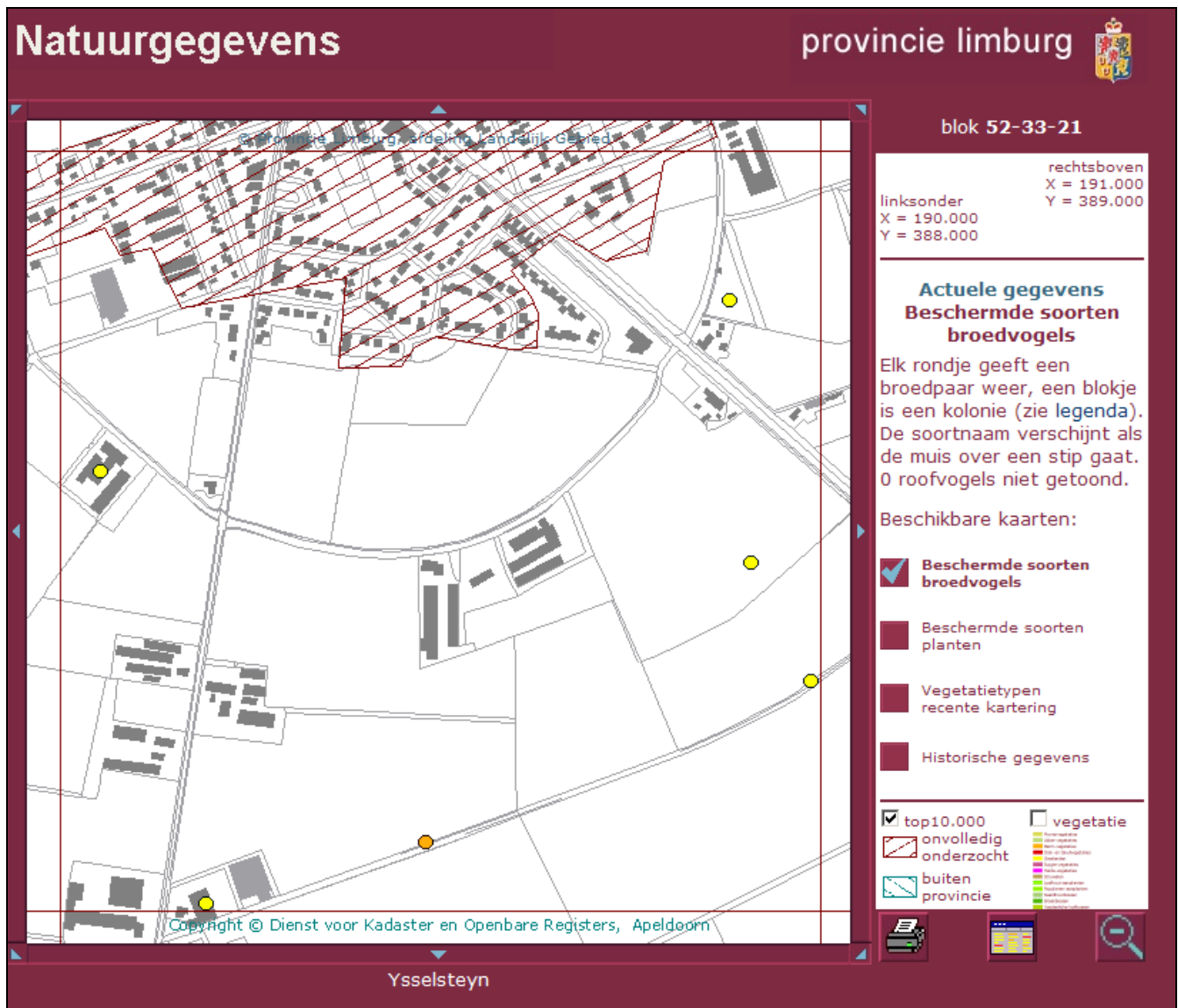
In het gebied kunnen vleermuizen aanwezig zijn. Het betreft dan alleen vleermuizen die hier kunnen foerageren. Ook na het slopen van de stallen en het bouwen van de woningen kunnen vleermuizen hier foerageren en zullen er mogelijk nieuwe plekken voor kraamkolonies ontstaan. Verder kunnen algemene soorten zoals een veldmuis, mol, konijn en egel van het gebied gebruik blijven maken. Overigens kunnen al deze dieren ook in tuinen leven, waardoor de ingreep (op termijn) zelfs positief zal zijn.

Gezien het gebruik van het gebied en het ontbreken van geschikte wateren is dit gebied niet geschikt voor amfibieën of reptielen.

Gelet op het ontbreken van beschermde soorten planten en broedvogels op de bouwlocatie vindt er geen verstoring plaats en hoeft er geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 14, overzicht blok 52-33-11 (Natuurgegevens Provincie Limburg)



Figuur 14, overzicht blok 52-33-21 (Natuurgegevens Provincie Limburg)

6.3 Waterhuishouding.

In het kader van beleid van zowel de gemeente Venray als het Waterschap wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem. Concreet betekent dit dat er sprake dient te zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering via nog te realiseren aansluitingen. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar een op het terrein aan te leggen infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening wordt zodanig aangelegd en gedimensioneerd dat een bui met T=100 binnen de perceelsgrenzen kan worden verwerkt. In bijlage D is dit aspect nader uitgewerkt.

6.4 Geluid.

In het kader van het gestelde in de Wet Geluidhinder dient het effect van het wegverkeerslawaaai van de Ringweg, de Pottevenweg en de Puttenweg (N277) op de locatie van het project te worden beoordeeld. Door db/a Consultants is een akoestisch rapport opgesteld waarin de geluidsbelasting van de wegen Ringweg, Pottevenweg en Puttenweg (N277) op de geprojecteerde woningen is berekend. Dit rapport is als bijlage B bijgevoegd.

Uit het rapport blijkt dat voor alle twee de geprojecteerde woningen aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

6.5 Geurhinder en geurcontouren.

Op 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) in werking getreden. De gemeenteraad van Venray heeft op 25 maart 2008, conform de mogelijkheden die de Wgv biedt, een eigen gemeentelijke geurnormering vastgesteld. Onderdeel van deze gemeentelijke normstelling is een maximale geurbelasting van 8 ou voor de woningbouwlocaties zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke visies voor de kerkdorpen. Voor bestaande woningen binnen de bebouwde kom is een norm van 3 ou vastgesteld. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom is geen eigen gemeentelijke geurnorm vastgesteld. Hier geldt de “standaard” norm van 14 ou uit de Wgv.

In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is onder andere gesteld dat voor de toepassing van de artikelen 3 t/m 6 (het toetsen aan de gemeentelijke normstelling) de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

tenminste 100 meter bedraagt tot een veehouderij binnen de bebouwde kom, en tenminste 50 meter bedraagt tot een veehouderij buiten de bebouwde kom.

De dichtstbijzijnde veehouderij (Ysselsteynseweg 67) ligt buiten de bebouwde kom en ligt op een afstand van 350 meter.

Aan de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

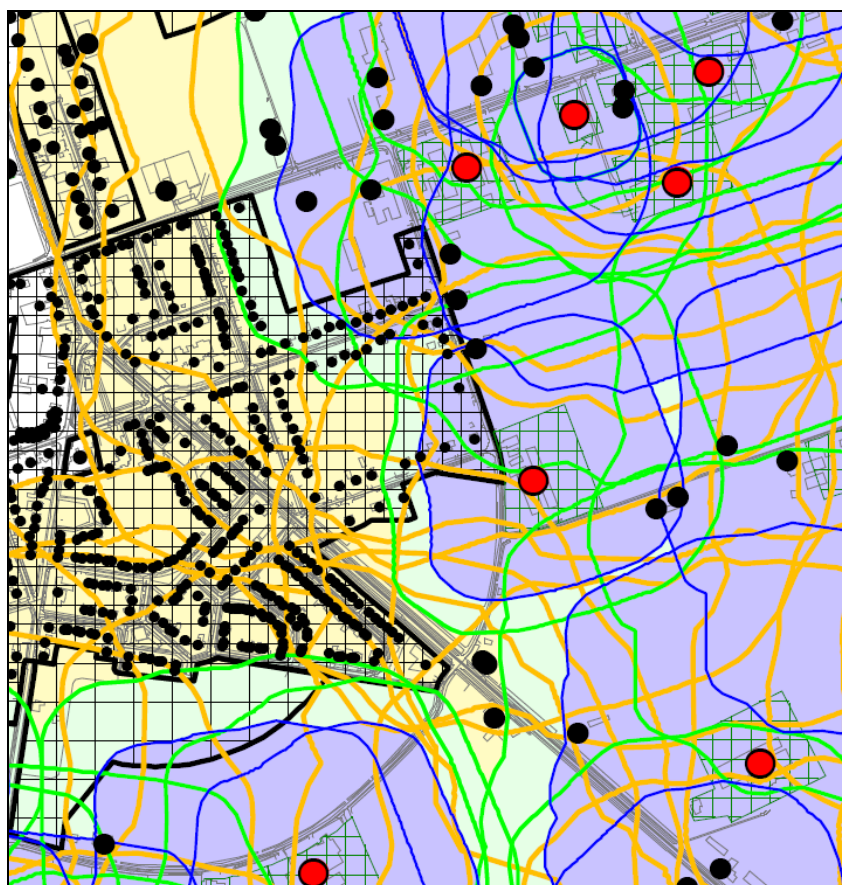
In het kader van de omgekeerde werking levert het initiatief, op basis van hetzelfde artikel 14 uit de Wet geurhinder en veehouderij, geen belemmering op voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven.

De gemeente Venray heeft een kaart opgesteld met daarop de indicatieve geurcontouren van de (intensieve) veehouderijen in Venray (kaart geurcontouren maart 2009). In figuur 15 is een fragment van deze kaart met de indicatieve contouren van 3, 8 en 14 ou rondom bouwblokken van veehouderijen opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat er (na sanering van de veehouderij Ringweg 12) over de initiatieflocatie geen 14 ou contouren van veehouderijen liggen.

De gemeente Venray heeft een kaart opgesteld met daarop de achtergrondbelasting van de (intensieve) veehouderijen in Venray (kaart achtergrondbelasting maart 2009). In figuur 16 is een fragment van deze kaart met de achtergrondbelasting van veehouderijen opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat er in het plangebied (na sanering van de veehouderij Ringweg 12) ten aanzien van geurhinder sprake is van een matig leefklimaat.

Gelet op de achtergrondbelasting in het gebied is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering oplevert voor het initiatief.



Legenda

veehouderij

- veehouderijbedrijf
- agrarisch bouwblok

voor geurhinder gevoelige objecten

- 3 ou
- 8 ou
- 14 ou

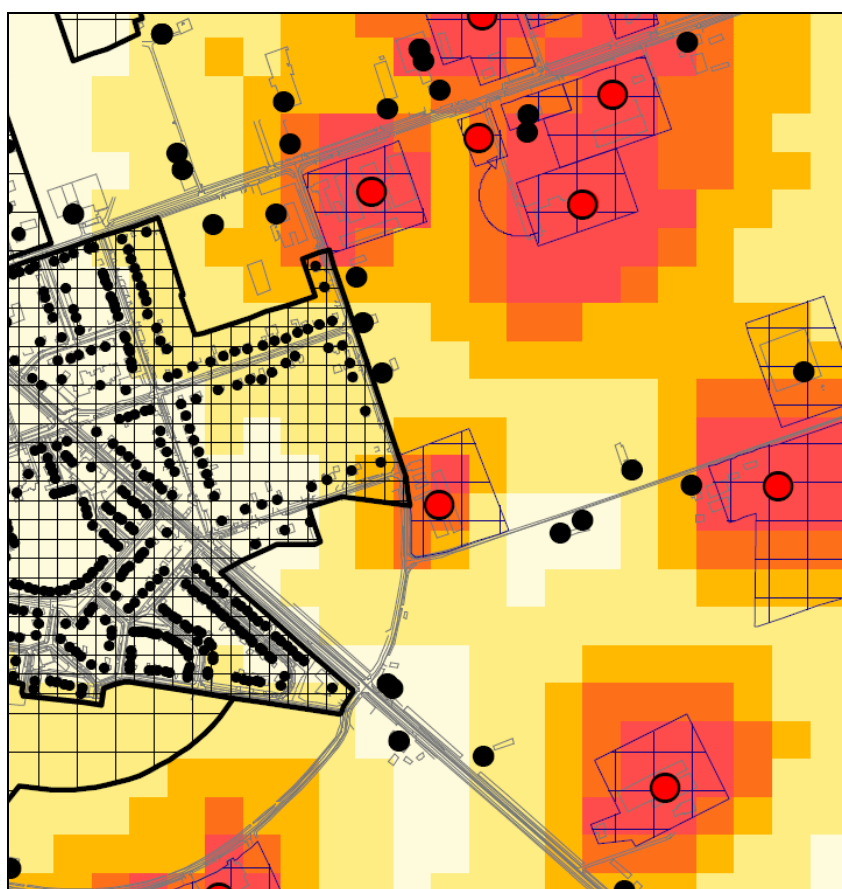
- bebouwde kom geurnorm 3 ou
- bebouwde kom geurnorm 8 ou

geurhindercontouren

- indicatieve geurhindercontour 3 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 100m
- indicatieve geurhindercontour 8 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m
- indicatieve geurhindercontour 14 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m

- landbouwontwikkelingsgebied - zoekgebied

Figuur 15, fragment “kaart geurcontouren maart 2009” met legenda



Legenda

veehouderij

- veehouderijbedrijf
- agrarisch bouwblok

voor geurhinder gevoelige objecten

- 3 ou
- 8 ou
- 14 ou

- bebouwde kom geurnorm 3 ou
- bebouwde kom geurnorm 8 ou

beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder

- zeer goed
- goed
- redelijk goed
- matig
- tamelijk slecht
- slecht
- zeer slecht
- extreem slecht

Figuur 16, fragment “kaart achtergrondbelasting maart 2009” met legenda

6.6 Luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In deze wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. Op grond van artikel 5.6 Wm geldt ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht uitsluitend titel 5.2 “luchtkwaliteitseisen”, bijlage 2 en de op de titel 5.2 rustende bepalingen. Ingevolge artikel 5.17, eerste lid van de Wm houdt het bevoegd gezag (bij beoordeling van een “omgevingsvergunning – milieu”) rekening met de in bijlage 2 genoemde grenswaarden voor onder meer zwevende deeltjes.

De grenswaarden voor fijnstof bestaan uit een uurgemiddelde, een 24-uurs gemiddelde en/of een jaargemiddelde norm.

Voor zwevende deeltjes gelden de volgende grenswaarden:

- 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie
- 50 microgram per m³ als 24-uurs gemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden

In de omgeving van de initiatieflocatie zijn uitsluitend 30 km wegen gelegen.

De verkeersbewegingen op de Ringweg nemen door het project niet toe.

Door het verplaatsen van de veehouderij wordt de uitstoot van fijnstof uit de stallen op de locatie Ringweg 12 tot nul gereduceerd. De voertuigbewegingen van en naar de inrichting komen te vervallen. Met het project verbetert de luchtkwaliteit aanzienlijk en is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande vormt de Wet Luchtkwaliteit geen belemmering voor dit project.

6.7 Externe veiligheid.

In het kader van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient er aandacht te worden besteed aan externe veiligheid. Het groepsrisico dient te worden beoordeeld en het groepsrisico dient tevens verantwoord te worden zoals is gesteld in de handreiking verantwoording groepsrisico. Verder dient te worden nagegaan of er op of in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi).

Op of in de nabijheid van het project zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen binnen de werkingssfeer van het Bevi. Volgens de “Risicokaart Limburg” van de Provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicobron “LPG vulpunt tankstation Ysselsteyn B.V.” op een afstand van circa 800 meter van de projectlocatie.

Figuur 17 is de uitsnede van de “Risicokaart Limburg”.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Puttenweg kan leiden tot knelpunten.

Met behulp van de “Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen” kan, door middel van vuistregels, worden geanalyseerd of hierdoor risico’s voor de omgeving ontstaan.

Op basis van deze vuistregels is het Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico (GR) beoordeeld.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde

plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

1. de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt
2. de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10^{-6} wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd.

Bij een PR van 10^{-6} is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10^{-6} in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

Uit de kaart van de Provincie Limburg blijkt dat het project niet ligt in een risicocontour van 10^{-6} . Gelet op de aard en omvang van het initiatief is een sprake van een significantie toename van het groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat zowel het PR als het GR, veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Puttenweg geen beperkingen opleveren ten aanzien van de planontwikkeling.



Figuur 17, uitsnede “Risicokaart Limburg”

Omdat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In de omgeving van het project zijn geen buisleidingen zoals hogedrukaardgastransportleidingen, aanwezig.

Uit het voorgaande blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor het project.

6.8 Bodem.

In het kader van een bestemmingsplanwijziging kan een bodemonderzoek worden verlangd om vast te stellen of op de locatie van het project geen sprake is van bodemverontreiniging.

Op de locatie is door Econsultancy te Boxmeer een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest in puin uitgevoerd.

De onderzoeksrapporten zijn als bijlage C en F bij deze toelichting opgenomen.

Uit het verkennend bodem blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit initiatief.

Op de locatie zijn stallen aanwezig met daaronder gierkelders waardoor hier tijdens het verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, 09083539, d.d. 24 september 2009) geen boringen geplaatst konden worden. De boringen zijn daarom onder andere rondom de stallen geplaatst. Een van de peilbuizen (pb02) is stroomafwaarts van deze stallen geplaatst. In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater stroomafwaarts van de stallen was licht verontreinigd met barium en zink. Het grondwater (peilbuis pb03) ten zuiden van de stallen (bovenstrooms ten opzichte van de stal) was sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium en zink. Deze metaalverontreinigingen in het grondwater zijn te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Op een deel van de onderzoekslocatie is bovendien een verharding bestaande uit puin/asfaltgranulaat aanwezig. In het granulaat zijn destijds verhoogde gehalten aan enkele metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In de onderliggende bodem zijn echter geen verontreinigingen geconstateerd, waardoor vooralsnog is aangenomen dat er geen sprake is van uitloging. Wel is er in het menggranulaat zeer plaatselijk (boring 11) asbesthoudend plaatmateriaal (12,5 % chrysotiel, hechtgebonden, 11 stukjes) aangetroffen. Derhalve is er een verkennend onderzoek asbest in puin uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 11013013 d.d. 22 februari 2011). Zie hier onder.

Bij incidentele kavels die in een bestemmingsplan een directe bouwtitel krijgen kan het chemisch onderzoek, indien de situatie dit niet toelaat (zoals het terreindeel ter plaatse van de huidige stallen in verband met de aanwezigheid van gierkelders), verplaatst worden naar het moment van de bouwaanvraag. Dit kan alleen in het geval dat uit het vooronderzoek is gebleken dat redelijkerwijs geen verontreinigingen te verwachten zijn (zie ook handreiking RO Limburg en de WRO). Aangezien er op basis van de huidige gegevens, alsmede de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vooralsnog geen reden bestaat, dat de bodem ter plaatse van de stallen (ernstig) verontreinigd is, zal het toplaag-bodemonderzoek ter plaatse van de stal uitgevoerd kunnen worden (direct) na de sloop van de stal. De lichtverontreinigde grond in het gronddepot zal zo spoedig mogelijk worden verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker.

In het uitgevoerde verkennend onderzoek naar asbest in puin wordt in het kader van de herontwikkeling van het terrein een aantal adviezen gegeven over de onderzochte halfverharding en de bodem. Direct nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld zal uitvoering worden gegeven aan deze adviezen zoals geformuleerd in hoofdstuk 6.3 op pagina 11 van het onderzoeksrapport.

7. Belangen van derden.

7.1 Bedrijven van derden.

Zoals reeds is vermeld in hoofdstuk 6.5 (geurhinder en geurcontouren) levert het project geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van andere veehouderijbedrijven in de omgeving.

7.2 Belangen van derden.

Met dit project zijn geen belangen van derden in het geding. De inbreuk op de omgeving is beperkt. In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen eventueel inkomende zienswijzen nader door de gemeente worden afgewogen.

8. Juridische aspecten.

8.1 Algemeen.

In een bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan toegelicht.

De opzet van het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. Verder is de opzet van het bestemmingsplan gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Tevens dient een bestemmingsplan te voldoen aan de RO-standaarden en regels 2008. Dit houdt ondermeer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008: SVBP2008.

Per 01 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen worden hierdoor onderdeel van de omgevingsvergunning. De terminologie die gebruikt wordt in het bestemmingsplan wijzigt daardoor. De SVBP is hier echter nog niet aan aangepast. Er is derhalve een werkafpraak opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels wordt afwijking van de bouwregels
- ontheffing van de gebruiksregels wordt afwijking van de gebruiksregels
- aanlegvergunning wordt omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- sloopvergunning wordt omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.

Sinds 1 januari 2010 is een gemeente verplicht om nieuw bestemmingsplannen digitaal ter beschikking te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers.

Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier maar ook digitaal

raadpleegbaar zijn. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan.

8.2 De verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- grens van het plangebied
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden “Wonen” en “Agrarisch”
- de kadastrale ondergrond
- de gebiedsaanduiding “Overig - agrarisch gemengd”
- de bouwvlakken

8.3 De regels.

De regels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

Bestemmingsregel wonen.

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van twee woningen mogelijk. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet in een “gewone” (burger)woning.

De gronden waarop de twee nieuwe woningen zijn geprojecteerd en de gronden van de bedrijfswoning krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming “Wonen”

De nieuwe woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak “Wonen” worden opgericht.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling in het aansluitende en het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. De relevante maatvoeringen worden geregeld in de regels en niet door middel van matrices op de verbeelding.

Bestemmingsregel agrarisch.

De voorheen geldende functieaanduiding “intensieve veehouderij” komt te vervallen zodat ter plaatse geen nieuwe veehouderij kan worden opgericht.

De als agrarisch aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering.

Vanwege de ter plaatse aanwezige gebiedsaanduiding “Overig – agrarisch gemengd” is aanvullend hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk.

Overige regels.

Naast de inleidende regels met begripsbepalingen en wijze van meten en de bestemmingsregels wonen en agrarisch, zijn ook algemene regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

Onder de algemene regels is een antidubbeltel bepaling opgenomen en een aantal algemene afwijkingsregels. Deze laatste hebben met name betrekking op geringe aanpassingen van de bestemmingsgrenzen.

De overgangsregels zien toe op het overgangsrecht zoals dat geldt voor bestemmingsplannen.

In de slotregel wordt aangegeven hoe de planregels worden aangehaald.

9. Uitvoerbaarheid.

9.1 Algemeen.

Volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan.

In dat verband wordt hieronder ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Gelet op de kwaliteitsimpuls die dit plan met zich meebrengt mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan vanuit de omgeving.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

9.3 Economische uitvoerbaarheid.

Het project betreft een particulier initiatief. Het investeringsplan omvat de aankoop en de sloop van de stallen. Met de verkoop van de bouwkavels wordt de aankoop en sloop van de stallen gefinancierd en worden de bijkomende kosten betaald.

De bedrijfsaccountant heeft al aangegeven dat er voldoende financiële mogelijkheden zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor de uitvoering van het project zijn dus geen problemen te verwachten met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

9.4 Planschadeanalyse en planschadeovereenkomst.

Het risico op planschade is naar verwachting zeer gering. Daarom is geen planschadeanalyse opgesteld.

Met de initiatiefnemer wordt wel een planschadeovereenkomst gesloten welke wordt opgenomen in de overeenkomst grondexploitatie.

9.5 Grondexploitiewet (GREX).

Met de exploitant dient, naast de planschadeovereenkomst, een overeenkomst grondexploitatie te worden gesloten. In de exploitatieovereenkomst zullen de voorwaarden voor de realisatie worden opgenomen en dient het kostenverhaal te worden verzekerd. Kostenverhaal betekent een bijdrage in de ambtelijke kosten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Venray op 23 september 2008 een structuurvisie vastgesteld waarin is bepaald dat er een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling en in de bovenwijkse voorzieningen vanuit ruimtelijke plannen door de exploitant gedaan moet worden.

De bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling bedraagt € 2500,00 per woning en de bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 2500,00 per woning.

10. Procedure.

10.1 De te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van Rijk en Provincie, Waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten,
 - kennisgeving voorbereiden bestemmingsplan (1.3.1 Bro) publiceren,
 - inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening / keuze gemeente).
- b. Ontwerp:
 - publicatie en ter inzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro.
 - eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling:
 - vaststelling door de gemeenteraad.
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing.
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep:
 - Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10.2 Vooroverleg.

In het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de plannen voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg. Aangezien er bij dit plan geen Rijksbelangen in het geding zijn, is dit plan in het kader van het vooroverleg niet aangeboden aan de VROM-inspectie.

Tussen het Waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente is afgesproken dat als er sprake is van een project van minder dan 2000m² bebouwd oppervlak (inclusief verhardingen) er geen vooroverleg met het Waterschap hoeft plaats te vinden. Aangezien de bebouwde oppervlakte van het project kleiner is dan 2000m² (inclusief erfverhardingen) is er geen vooroverleg met het Waterschap geweest.

Met de Provincie Limburg heeft informeel vooroverleg plaatsgevonden. De Provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de LKM-berekeningen zoals opgenomen in hoofdstuk 4.2 en bijlage E van deze toelichting.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is inmiddels t.b.v. het LKM naar de Kwaliteitscommissie Limburg gestuurd en is tevens voor vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro met de Provincie ingestuurd.

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro is van de Provincie een brief ontvangen met kenmerk CAS201100002169DOC201100021241 (d.d. 11 februari 2011), binnengekomen op 14 februari 2011. De Provincie geeft als reactie dat er in het akoestisch onderzoek geen aandacht is besteed aan de provinciale weg N277, terwijl de nieuwe woningen wel binnen de geluidszone van de N277 liggen. Geadviseerd wordt de effecten van de provinciale weg te onderzoeken.

Inmiddels heeft er aanvullend onderzoek naar de effecten van de N277 op de nieuwe woningen plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

10.3 Ontwerp.

Het College heeft op 29 maart 2011 met het ontwerp bestemmingsplan ingestemd en bepaald dat geen mogelijkheid wordt verleend tot inspraak. Gedurende de nadien plaatsgevonden terinzagelegging van het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook is de kennisgeving van het ontwerp

bestemmingsplan conform 3.8 Wro aan de provincie, Inspectie VROM en Waterschap elektronisch toegezonden. In dat kader is een reactie van de Provincie Limburg en het Waterschap ontvangen, dat het plan hun akkoord heeft.

11. Conclusie.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981 is dit project niet mogelijk. Realisering van het project is slechts mogelijk via dit bestemmingsplan.

De gemeente Venray heeft reeds haar medewerking toegezegd aan dit project.

Het project past binnen de kaders zoals geformuleerd door Rijk, Provincie en Gemeente en voldoet aan de integrale kwaliteitsafwegingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het initiatief en uit hoofdstuk 7 blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad.