

## A. Locatiegebonden onderbouwing Roland 2, Castenray

### 4.1 LOCATIE ROLAND 2, CASTENRAY

#### 4.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Roland 2 ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Castenray. De locatie grenst aan de westkant aan waterplas Diepeling. Deze plas is ontstaan als zandwinningslocatie en heeft inmiddels ook een recreatieve functie. Het gebied heeft verder een landelijk karakter. Aan de Roland en aangrenzende wegen liggen meerdere (intensieve) veehouderijen, waardoor er sprake is van een gebied met een hoge veedichtheid. Ten zuiden van het plangebied liggen een tweetal kleinschalige campings.

Binnen het plangebied is een varkenshouderij aanwezig. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning en meerdere schuren en stallen. De langgerekte bedrijfswoning staat vooraan op het erf, tegen de Roland aan. De woning heeft één bouwlaag met kap en een oppervlak van ca 415 m<sup>2</sup>. Het bedrijfsgedeelte ligt achter de woning en wordt via een eigen inrit ontsloten op de Roland. De stallen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca 4040 m<sup>2</sup>. Vanuit de omgeving is er door dichtbegroeide bomenrijen langs het erf weinig tot geen zicht op de bedrijfsbebouwing.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Googlemaps)



Aanzicht op de woning vanaf de Roland (bron: Streetview)

#### **4.1.2 Planvoornemen**

De eigenaar van de varkenshouderij aan de Roland 2 neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Als gevolg hiervan wordt de agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en de planologische mogelijkheden voor het uitoefenen van een (intensieve) veehouderij in het plangebied verwijderd. De vestiging van een agrarisch bedrijf is in de toekomstige situatie niet meer mogelijk. De bedrijfswoning blijft wel behouden als burgerwoning. Van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen blijft alleen het gebouw (ca 150 m<sup>2</sup>) direct achter de bedrijfswoning behouden als bijgebouw bij de woning. Alle overige stallen, met een gezamenlijk oppervlak van ca 3890 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De grond ter plaatse van de te slopen stallen zal in gebruik worden genomen als landbouwgrond en/ of dierenweide.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe bouwontwikkelingen voorzien. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de landschappelijke inrichtingstekening van de toekomstige situatie. De bestaande landschappelijke inpassing langs de randen van het plangebied blijft behouden en wordt versterkt en de woning blijft via de huidige wijze ontsloten op de Roland.



Uitsnede van de landschappelijke inpassing 'Roland 2' (bron: Landschappelijke inpassing 'Roland 2', Guido W.F.M. Paumen Tuin- & landschapsarchitect)

### *Principeverzoek*

Namens de initiatiefnemer is op 23 november 2020 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venray. De gemeente heeft de initiatiefnemer op 3 februari 2021 per brief op de hoogte gesteld om medewerking te verlenen aan het verzoek.

### **4.1.3 Toelichting van toepassing zijnde beleid / bestemmingsplan**

#### **4.1.3.1 Rijksbeleid**

Het plangebied ligt niet binnen één of meerdere gebieden met een nationaal ruimtelijk belang. Het initiatief voorziet ook niet in nieuwe bouwontwikkelingen, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een nadere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. De NIVO en het Barro staan het voornemen niet in de weg.

Aan de basis van het initiatief staat de rijksregeling 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv)'. Doel van deze regeling is om de geuroverlast door varkenshouderijen in veedichte gebieden te verminderen. Voorliggend plangebied ligt in een gebied met een hoge veedichtheid. De eigenaar van de varkenshouderij heeft zich aangemeld om deel te nemen aan de Srv. In navolging van de bedrijfsbeëindiging worden door voorliggend initiatief de planologische mogelijkheden voor het uitoefenen van een (intensieve) veehouderij van het plangebied verwijderd. Naast de reeds behaalde milieuwinst door het stoppen van het bedrijf wordt daarmee ook voorkomen dat binnen het plangebied in de toekomstige situatie zich nieuwe agrarische veebedrijven kunnen vestigen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het behalen van de beleidsdoelstellingen uit de Srv.

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

#### **4.1.3.2 Provinciaal beleid**

*Provinciaal omgevingsplan Limburg & Omgevingsverordening Limburg*

##### Zilvergroene natuurzone

De oostelijke gronden van het plangebied, grenzend aan de Diepeling, zijn in de Omgevingsvisie Limburg aangewezen als 'zilvergroene natuurzone'. Voorliggend initiatief voorziet niet in functionele veranderingen of bouwontwikkelingen binnen deze zone. Wel worden er meerdere stallen gesloopt. Als gevolg daarvan wordt het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf versterkt. De dichtbegroeide bomenrij tussen het agrarisch erf en de Diepeling, blijft behouden. Het initiatief heeft daardoor geen negatief effect op de zilvergroene natuurzone en past daarmee binnen het gestelde van artikel 2.13.2 van de omgevingsverordening. Het plangebied ligt niet binnen andere beschermingszones van natuur en/ of landschappen.

##### Boringsvrije zone & grondwateronttrekkingsgebieden Venloschol

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Venloschol'. In de artikel 4.2.2 en 5.8.3 van de omgevingsverordening zijn verboden opgenomen om (4.2.2) binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP een boorput te maken of te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben en / of werk op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten en (5.8.3) een bodemenergiesysteem aan te leggen. Geen van deze werkzaamheden maken onderdeel uit van voorliggend initiatief. Er wordt daarmee op voorhand voldaan aan het gestelde binnen de artikelen 2.4.4 en 5.8.3 uit de omgevingsverordening. Er zijn geen negatieve effecten voor de boringsvrije zone en het grondwateronttrekkingsgebied Venloschol.

#### Normen wateroverlast

Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen het gebied 'normering wateroverlast, 1:25'. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt als gevolg van voorliggend plan aanzienlijk af, waardoor de bergingscapaciteit van het plangebied voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt vergroot. Het initiatief past binnen het gestelde van artikel 5.3.1 uit de omgevingsverordening.

#### *Borging Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)*

Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM. De borging van het Limburgs Kwaliteitsmenu komt daarom nader aan bod onder navolgende subparagraaf 'gemeentelijk beleid'.

Het provinciaal beleid staat voorliggend initiatief niet in de weg.

#### **4.1.3.3 Gemeentelijk beleid**

##### *Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'*

In de visie spreekt de gemeente de ambitie uit om een landelijk gebied te ontwikkelen waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid en circulair produceren. Agrarische activiteiten die hier niet bij passen, zullen verdwijnen. De sanering van de voormalige varkenshouderij binnen het plangebied past binnen deze ontwikkeling. Van duurzame bedrijfsvoering was geen sprake en het milieueffect op de omgeving was aanzienlijk. Voorliggend initiatief draagt daarmee bij aan een verduurzaming van het buitengebied. De bestaande landschappelijke inpassing van het plangebied blijft behouden en wordt versterkt. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de natuurlijke begrenzing bestaande uit bomen en struiken langs de randen van het plangebied. Het initiatief past binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

##### *Visie veehouderij Venray 2018*

Het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving van het plangebied en daarbuiten wordt, in lijn met de doelstellingen uit de 'Visie Veehouderij Venray 2018', door de beëindiging van de varkenshouderij sterk verbeterd. Voorliggend initiatief vormt de maatwerk oplossing om het plangebied een nieuwe, passende en toekomstbestendige bestemming te geven. Het initiatief past binnen de 'Visie Veehouderij Venray 2018'.

##### *Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 - Borging Kwaliteitsmenu*

Binnen het plangebied worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd. Compensatie in het kader van het LKM is niet aan de orde. De ruimtelijke kwaliteitswinst is bewerkstelligd door de sanering van de varkenshouderij. Het plangebied blijft via de natuurlijke omzoming langs de randen van het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving. Het initiatief past binnen de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011'.

##### *Toetsteen openbare ruimte*

De ontwikkeling aan de Roland 2 heeft geen gevolgen voor de openbare ruimte. De bedrijfswoning blijft op de huidige wijze ontsloten op de Roland. Ook de wijze van parkeren verandert niet. Op het verharde buitenterrein rondom de woning is, binnen eigen terrein, voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van twee auto's. Daarmee ligt het aantal parkeerplaatsen binnen de woonlocatie in lijn met de parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied van de gemeente Venray.

(2 parkeerplaatsen, bron: Beleidsnota Parkeernormen). Er is geen sprake van een toename van de parkeerdruk op het openbaar gebied. Het initiatief past binnen de 'Toetsteen openbare ruimte'.

#### *Vigerende bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', vastgesteld op 14 december 2010 en de meest recente herziening 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', vastgesteld op 20 september 2017 door de gemeente Venray. De herziening heeft, anders dan de herziening van enkele regels uit het moederplan, niet geleid tot veranderingen van de planologische situatie ter plaatse van het plangebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak waarbinnen de functiaanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen. Vooraan op het erf geldt ter plaatse van de bedrijfswoning de functiaanduiding 'bedrijfswoning'. Het plangebied ligt op de overgang tussen een landbouwontwikkelingsgebied (gebiedsaanduiding, westkant plangebied) en een verwevingsgebied (gebiedsaanduiding, oostkant). Binnen het landbouwontwikkelingsgebied is ruimte voor de ontwikkeling van agrarische- functies en bedrijven, terwijl binnen het verwevingsgebied ruimte is voor functiemenging met naast agrarische functies ook woon- en recreatieve functies. Het plangebied grenst aan gronden met de bestemming 'Ontgronding - 2 - Voorlopige bestemming'.

Uitsnede risicokaart, met de ligging van het plangebied ter plaatse van de blauwe cirkel (bron: risicokaart.nl)

#### **4.1.4.3 Milieuzonering**

Een bedrijfswoning is een milieugevoelig object voor bedrijfsactiviteiten anders dan de activiteiten van het eigen bedrijf. Agrarische bedrijven uit de omgeving dienen in de bestaande situatie al rekening te houden met de bedrijfswoning uit het plangebied. Omdat voorliggend plan ook niet voorziet in herbouwmogelijkheden van de woning dicht bij de bedrijven uit de omgeving, kan worden gesteld dat bedrijven uit de omgeving geen hinder ondervinden als gevolg van dit plan.

De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de woning vinden plaats aan Roland 1. Daar is een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, gevestigd. In de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is voor een agrarisch bedrijf, anders dan geur (zie daarvoor 4.1.4.6) een maximale richtafstand van 30 m op basis van geluid en stof opgenomen. De afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de bestaande woning binnen het plangebied bedraagt 25 m. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels' is in de regels van de bestemming 'Agrarisch' opgenomen dat stallen voor paarden en runderen op minimaal 10 m afstand vanaf een weg gebouwd dienen te worden. Dit betekent dat de dichtstbijzijnde stallen van het agrarisch bedrijf tegenover het plangebied op minimaal 30 m afstand vanaf de woning zijn toegestaan. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand en vormen aspecten als geluid en fijnstof geen hinder op het woon- en leefklimaat van de woning.

Verder richting het oosten aan de Roland 3 en 5 ligt een scharrel- en legpluimveebedrijf. Daarvoor geldt een maximale richtafstand (anders dan geur) van 50 m. De afstand tussen de woning en de dichtstbijzijnde stallen bedraagt 95 m. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Op basis van milieuzonering is er ter plaatse van de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Tot slot kan worden opgemerkt dat als gevolg van het wegbestemmen van de intensieve veehouderij, van milieuhinder op milieugevoelige objecten uit de omgeving van het plangebied geen sprake kan zijn. Op basis van het aspect milieuzonering heeft het initiatief daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat van gevoelige objecten uit de omgeving.

#### **4.1.4.4 Bodem**

Vanwege de herziening van de agrarische bestemming naar de bodemgevoelige woonbestemming ter plaatse van de bedrijfswoning, is een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is te raadplegen als bijlage <volgnummer, D>. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De conclusie van het verkennend asbestonderzoek luidt dat de bodem ter plaatse van twee spatzones sterk verontreinigd is met asbest. Gelet op de beperkte omvang van de verontreiniging wordt een aanvullend onderzoek echter niet zinvol geacht. Daarvoor in de plaats wordt gekozen voor een integrale aanpak om de toplaag van de bodem ter plaatse van de spatzones tegelijkertijd te saneren met de verwijdering van de asbestdaken. Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het slopen zal daartoe een saneringsplan worden ingediend bij het bevoegd gezag. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

#### **4.1.4.5 Luchtkwaliteit**

Voorliggend initiatief heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Het plangebied wordt omgezet naar een woonlocatie zonder dat er nog sprake is van agrarische bedrijvigheid en daarbij behorende verkeersbewegingen. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit.

#### **4.1.4.6 Geur**

In de directe omgeving ligt een pluimveebedrijf aan de Roland 3 en 5. Voor die locatie is een milieuvergunning afgegeven. Op basis van de daaruit volgende maximale gebruiksmogelijkheden is een berekening gemaakt om de voorgrond- en achtergrondbelasting op de te behouden woning binnen het plangebied te onderzoeken. De berekening is als bijlage met het kenmerk <volgnummer E> bij voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er nergens binnen de toekomstige woonbestemming sprake is van een overschrijding van de normen voorgrond- én achtergrondbelasting. Op basis van het aspect geur is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en het omliggende woonperceel. Bedrijven uit de omgeving worden ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

#### **4.1.4.7 Natuur**

Voorliggend initiatief verwijdert de mogelijkheden voor het uitoefenen van een (intensieve) veehouderij binnen het plangebied en voorziet niet in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Door het staken van de varkenshouderij vindt er ook geen stikstofemissie meer plaats. Ten aanzien van gebiedsbescherming kan daarmee worden geconcludeerd dat met betrekking tot geluid, trilling, lichthinder en (stik)stof negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de omgeving op voorhand zijn uit te sluiten. Om negatieve effecten vanuit soortbescherming uit te kunnen sluiten is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoek is te raadplegen als bijlage <F volgnummer> bij voorliggend bestemmingsplan. In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Negatieve effecten op beschermde vogelnesten kunnen worden voorkomen door de sloop van de varkensstallen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. In het plangebied komen ook mogelijk zoogdieren en amfibieën voor die onder de Wnb beschermd zijn. Het gaat in alle gevallen om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten) waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Gedurende de ontwikkelingen binnen het plangebied zal ten alle tijden de Algemene zorgplicht artikel 1.11 Wnb in acht worden genomen. Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect natuur.

#### **4.1.4.8 MER-beoordeling**

Voorliggend initiatief bestemt de planologische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij weg en behoudt de bestaande woning. Er worden geen nieuwe functies en bouw mogelijkheden aan het plangebied toegevoegd. Wel worden de stallen achter op het erf gesloopt. Deze sloopactiviteiten zijn niet aan te merken als activiteiten zoals bedoeld in bijlagen C en D van artikel 7.4, Besluit milieueffectrapportage. Daarmee kan op voorhand worden gesteld dat het initiatief niet mer-plichtig is. In de overige uitvoerbaarheidsparagrafen uit voorliggend document is toegelicht dat het plan ook geen andere negatieve milieueffecten tot gevolg heeft.

#### 4.1.4.9 Water

Als gevolg van de sloop van de stallen neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af ca 3.890 m<sup>2</sup>. Daar staan geen nieuwe bouwmogelijkheden tegenover. De ruimte voor infiltratie van overtollig hemelwater binnen het plangebied wordt daardoor aanzienlijk vergroot. Verder heeft het plan geen effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De woning blijft op de huidige wijze aangesloten op het drukriool onder de Roland. Binnen en in de omgeving van het plangebied liggen geen keringen, beschermingszones of andere beschermingsregelingen die vanuit het aspect water om aandacht vragen. Negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zijn op voorhand uit te sluiten. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

#### 4.1.4.10 NGE

Voorliggend initiatief heeft geen bouwontwikkelingen en grondwerkzaamheden tot gevolg. Het uitvoeren van een detectieonderzoek is niet aan de orde. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect NGE.

#### 4.1.5 Toelichting van de aanpassingen op de verbeelding

Het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' worden van het plangebied verwijderd. De bedrijfswoning, het direct daarachter gelegen bedrijfsgebouw (ca 150 m<sup>2</sup>) en de aangrenzende gronden krijgen de bestemming 'Wonen' (zie navolgende afbeelding), met een bouwvlak rondom de woning. De gronden ter plaatse van de te slopen stallen achter op het erf behouden de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak.



#### **4.1.6 Toelichting van de aanpassingen in de planregels**

In lijn met de randvoorwaarden van het Srv worden niet alle bedrijfsgebouwen binnen het plangebied gesloopt. Het bedrijfsgebouw (150 m<sup>2</sup>) direct achter de bestaande bedrijfswoning (410 m<sup>2</sup>) blijft behouden. Samen met de inhoud van de woning bedraagt de gezamenlijke inhoud van hoofd- en bijgebouwen binnen het plangebied straks meer dan de standaard regels van de bestemming Wonen uit het vigerende bestemmingsplan op dit punt toestaan (Max. 875 m<sup>3</sup>). In de regels wordt geborgd dat deze grotere inhoud is toegestaan.