



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
Projectbesluit**

voor het bouwen van drie woningen aan  
de Rouwkuilenweg te Ysselsteyn

Gemeente Venray

September 2009

NL.IMRO.0984.PRB09012-on01

40379490/ROUWKUILEN/RUIMTELIJKEONDERBOUWING

## Inhoudsopgave

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>2. Projectbeschrijving</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 2.1. Ligging plangebied                                                            | 4         |
| 2.2. Beschrijving initiatief                                                       | 5         |
| <b>3. Planologische situatie</b>                                                   | <b>6</b>  |
| 3.1. Geldende planologische situatie                                               | 6         |
| 3.2. Afwijking planologische situatie                                              | 6         |
| 3.3. Verantwoording keuze bestemming                                               | 6         |
| <b>4. Beleidskader</b>                                                             | <b>7</b>  |
| 4.1. Nota Ruimte                                                                   | 7         |
| 4.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)                                       | 7         |
| 4.3. Regionaal volkshuisvestingsplan (RVP)                                         | 9         |
| 4.4. Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg                                    | 9         |
| 4.5. Gemeentelijk beleid                                                           | 10        |
| <b>5. Integrale afwegingen</b>                                                     | <b>12</b> |
| 5.1. Locatie                                                                       | 12        |
| 5.2. Stedenbouwkundige inpassing                                                   | 12        |
| 5.3. Landschappelijke inpassing                                                    | 13        |
| 5.4. Water                                                                         | 13        |
| 5.5. Archeologie                                                                   | 14        |
| 5.6. Verkeerskundige aspecten                                                      | 14        |
| <b>6. Milieuaspecten</b>                                                           | <b>15</b> |
| 6.1. Geluid                                                                        | 15        |
| 6.2. Geurhinder                                                                    | 15        |
| 6.3. Natuurbescherming                                                             | 15        |
| 6.4. Ecologie (flora & fauna)                                                      | 16        |
| 6.5. Bodem                                                                         | 18        |
| 6.6. Luchtkwaliteit                                                                | 19        |
| 6.7. Externe veiligheid                                                            | 19        |
| 6.8. Kabels en Leidingen                                                           | 21        |
| <b>7. Belangen van derden</b>                                                      | <b>22</b> |
| 7.1. Bedrijven van derden                                                          | 22        |
| 7.2. Belangen van derden                                                           | 22        |
| <b>8. Economische uitvoerbaarheid</b>                                              | <b>23</b> |
| <b>9. Procedure, overleg en planstukken</b>                                        | <b>24</b> |
| 9.1. Procedure                                                                     | 24        |
| 9.2. Overleg                                                                       | 24        |
| 9.3. Planstukken                                                                   | 24        |
| <b>10. Conclusie</b>                                                               | <b>25</b> |
| <b>BIJLAGEN</b>                                                                    | <b>26</b> |
| 1. Besluit B&W Venray d.d. 29 januari 2009                                         |           |
| 2. Landschappelijke inpassing woningbouw Rouwkuilen                                |           |
| 3. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Rouwkuilen |           |
| 4. Verkennend bodemonderzoek plangebied Rouwkuilen                                 |           |
| 5. Advies Nederlandse Gasunie                                                      |           |
| 6. Plankaart en voorschriften                                                      |           |

## 1. INLEIDING

De Houbensteyn Holding is haar bedrijfslocaties te Ysselsteyn aan het moderniseren en concentreren. Houbensteyn is zich daarbij bewust van het feit dat enkele van deze bedrijfslocaties zijn gelegen op plaatsen waar dit maatschappelijk ongewenst is. De locaties Rouwkuilen en Spiekert kunnen worden beschouwd als dergelijke knelpunten.

De bedrijfslocatie Rouwkuilen veroorzaakt een forse ammoniakdepositie op het aangrenzend natuurgebied Rouwkuilen en het IV-bedrijf Spiekert is gelegen aan de dorpsrand van Heide en belemmert toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Dit is aanleiding geweest voor overleg met de gemeente Venray en met de provincie Limburg. Januari 2009 heeft dit geresulteerd in afspraken met gemeente en provincie omtrent het compleet saneren van de bedrijfslocaties Spiekert en Rouwkuilen overeenkomstig gemeentelijk en provinciaal beleid. Deze sanering wordt financieel haalbaar gemaakt door de toepassing van overheidsinstrumentarium (VORM/ Contourenbeleid) resulterend in de toekenning van een 5-tal bouwkvavels en het transformeren van de agrarische bestemming van de genoemde locaties in "woondoeleinden".

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van het voorgenomen project niet mogelijk. Aangezien de gemeente Venray voornemens is het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied binnen afzienbare tijd te herzien, kan het project echter wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Bij gebruikmaking van het projectbesluit dient de gemeente het vigerende bestemmingsplan binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te herzien. Dit houdt feitelijk in dat binnen één jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Het is mogelijk deze termijn te verlengen indien ten tijde van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden. Indien het aannemelijk is dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan (inpassing gelijktijdig met andere projectbesluiten), dan is het zelfs mogelijk deze termijn te verlengen tot maximaal vier jaar.

Een projectbesluit dient te allen tijden vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aanwezige fysieke resultaten of doeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. De in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen planologische regeling, wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Ligging plangebied

De projectlocatie "Rouwkuilen" ligt in het buitengebied van de gemeente Venray. De locatie ligt noordoostelijk van Ysselsteyn en direct zuidelijk van het Nb-gebied Rouwkuilen aan de Rouwkuilenweg, tussen de nummers 3 en 5. Perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie N, nummer 2095

In figuur 1 is de ligging van de projectlocatie (plangebied) in de ruimere omgeving weergegeven.



 = ligging plangebied Rouwkuilen (bedrijfslocatie varkenshouderij)

*Figuur 1. Kadastrale ligging betrokken plangebied Rouwkuilen*

## 2.2 Beschrijving initiatief

De bedrijfslocatie Rouwkuilen zal door Houbensteyn uit productie worden genomen en geheel worden gesaneerd. Met deze ontmanteling wordt belangrijke winst geboekt voor mens en milieu (figuur 2). De aanwezige bedrijfsbebouwing, erfverharding en voorzieningen worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de vigerende bestemming (agrarisch bouwblok) wordt omgezet in "woondoeleinden".

Door provincie en gemeente zijn een 5-tal compensatie woningen toegekend om de sanering van de locatie Rouwkuilen en de locatie Spiekert bedrijfseconomisch haalbaar te maken. Deze woningen zullen ook op de beide locaties worden gerealiseerd, op de onderhavige locatie betreft het een drietal woningen.



*Figuur 2. Huidige situatie*



### 3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

#### 3.1 Geldende planologische situatie

Het plangebied heeft in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied dat de gemeenteraad van Venray op 25 augustus 1981 heeft vastgesteld en dat door GS is goedgekeurd op 4 januari 1983, de hoofdbestemming "AG-V (Agrarisch gebied vrije vestiging)". Het gevestigd agrarisch bedrijf heeft een verbaal bouwblok.

De gemeenteraad van Venray heeft op 17 mei 2005 een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2005" vastgesteld. Op 13 juni 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het goedkeuringsbesluit echter vernietigt. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 9 oktober 2007 naar aanleiding van de in beroep gedane uitspraak besloten alsnog geheel de goedkeuring te onthouden aan het op 17 mei 2005 vastgestelde bestemmingsplan. Om deze reden is het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend.

#### 3.2 Afwijking planologische situatie

Het voornemen tot de bouw van het agrarisch bedrijf en de bouw van drie compensatiewoningen past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan uit 1981.

In 2008 (her)startte de gemeente Venray het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Venray. Het nieuwe plan is gebaseerd op het plan uit 2005, maar ook op de beleidsnotitie "De Ruimte Benut" uit 2005, en vooral op het nadien vastgestelde "Bouw- en vrijstellingsbeleid Buitengebied Venray". Van 17 april 2009 tot 28 mei 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2009" ter inzage gelegen.

De gemeenteraad heeft voor het buitengebied Venray een voorbereidingsbesluit vastgesteld dat met ingang van 10 april 2009 in werking is getreden. Een vastgesteld voorbereidingsbesluit heeft tot (wettelijk) gevolg dat de beslissing op de aanvraag om bouwvergunning, voor een bouwplan in het buitengebied, door de gemeente moet worden aangehouden. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente onderhavig plangebied aangeduid als "Agrarisch gebied", een agrarisch bouwblok opgenomen en de functieaanduiding "iv" (intensieve veehouderij) en "bw" (bedrijfswoning) opgenomen. Dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied bevindt zich echter in de voorbereidingsfase en heeft daardoor nog geen formele rechtskracht. Daarom kan alleen medewerking aan dit voornemen worden verleend middels een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een projectbesluit wordt gezien als de eerste fase van het bestemmingsplan. Reden waarom het verzoek tot het nemen van het projectbesluit voor de bouw van woningen aan de Rouwkuilenweg zal worden meegenomen in de vaststelling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied 2009.

#### 3.3 Verantwoording keuze bestemmingen

De provincie Limburg heeft op 8 oktober 2008 laten weten in te stemmen met sanering van de beide locaties én de toekenning van een 5-tal bouwkvavels, uitgaande van realisatie van de beoogde tegenprestatie: ontstening én milieuwinst. Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Venray heeft op 29 januari 2009 ingestemd met de plannen en planologische medewerking toegezegd aan het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" op de beide locaties Rouwkuilen en Spiekert, om de bouw van het 5-tal woningen mogelijk te maken (bijlage 1).

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte 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 natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen 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 ontwikkelen.

Om de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten stelt de Nota Ruimte dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied worden verruimd. De nota geeft aan dat provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). "Ruimte voor ruimte" leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

#### Conclusie

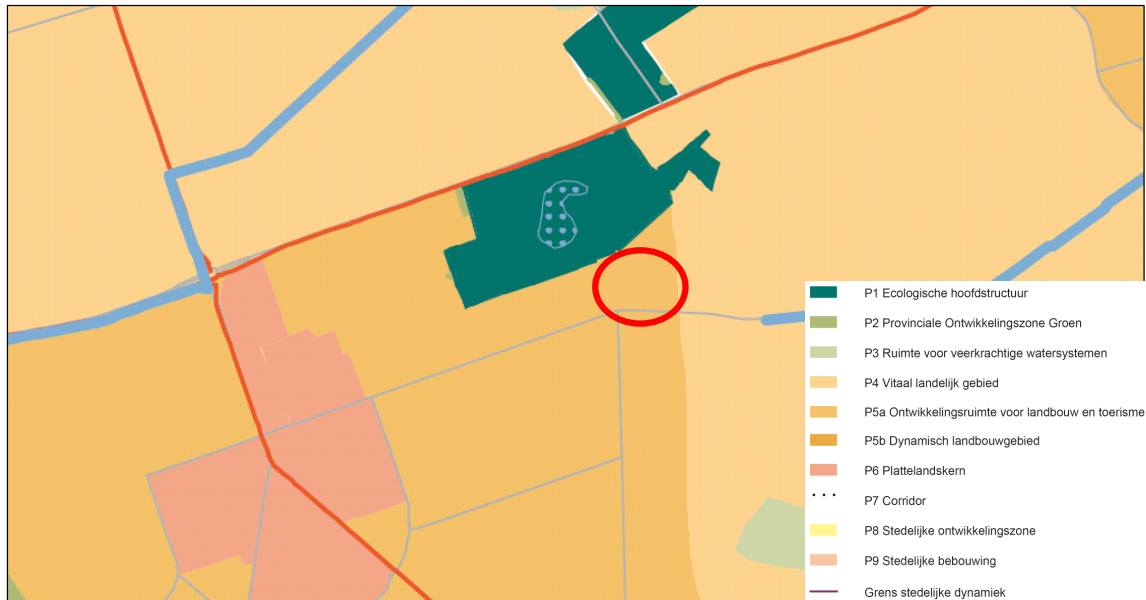
De sloop van de bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van woningen leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak op de locatie Rouwkuilen. De toepassing van het ruimte voor ruimte principe in geval van onderhavig voornemen is in lijn met bovengenoemd rijksbeleid.

### 4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, bevat het provinciaal waterhuishoudingsplan en het provinciaal milieubeleidsplan, alsmede de hoofdlijnen van het provinciaal 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 de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Met betrekking tot verstedelijking van, en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt in het POL2006 aangegeven dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode VORM). Voor landbouw en toerisme wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit als geheel er op vooruit gaat (systematiek van Bouwkavel op maat plus, BOM+).

Zoals in figuur 3 aangegeven is het plangebied gelegen in P5a (Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme). De inrichting van dergelijke gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw, waarbij plaatselijk omgevingskwaliteiten ook aan de orde kunnen zijn. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Agrarische bedrijven kunnen zich verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.



Figuur 3. POL 2006 Perspectievenkaart

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg stelt verder dat de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied alleen onder voorwaarden, zoals uitgewerkt in de POL-aanvulling Contourenbeleid (24 juli 2005) worden toegestaan.

#### *POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg*

Op 24 juni 2005 is door provinciale staten van Limburg door middel van het vaststellen van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Zuid-Limburg, inclusief het Grensmaasgebied, zijn contouren op de kaart gezet. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. Binnen de contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden en in Noord- en Midden-Limburg op de Ruimte voor Ruimte.

#### *Ruimte voor Ruimte benadering*

De sloop van (overtollige) bedrijfsgebouwen in het buitengebied wordt gestimuleerd door het toepassen van de zogenoemde "Ruimte voor Ruimte benadering". Deze komt er op neer dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen waarbij eveneens reductie van milieuproblemen plaatsvindt. In het geval deze dubbele doelstelling is verzekerd (ontstening en milieuwinst) is sprake van Ruimte voor Ruimte. Deze benadering is nader uitgewerkt in de Partiele herziening Streekplan Noord- en Midden Limburg Ruimte voor ruimte vastgesteld door PS van Limburg in hun vergadering van 27 oktober 2000, en nadien opgenomen in het POL.

Overeenkomstig het contourenbeleid en de Ruimte voor Ruimte benadering mag er alleen gebouwd worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie moet aansluitend aan de contour liggen, of binnen een lint of cluster. Alleen wanneer



sprake is van herbouw op de locatie waar ook sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden hoeft de nieuwbouw niet direct aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats te vinden.

Bij een uitbreiding buiten de contour moet verder ook worden voldaan aan het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van het aanwezige basiskapitaal, en dient tevens zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.

#### Conclusie

Onderhavig voornemen resulteert in de volledige sanering van een intensieve veehouderij, en het ter plekke realiseren van de compensatiewoningen. Een aanzienlijke ontstening en milieuwinst vormen de vereiste tegenprestatie. Aangezien sprake is van herbouw ter plekke van de te saneren bedrijfsbebouwing wordt ook voldaan aan de locatiecriteriën. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat ook wordt voldaan aan de overige genoemde vereisten: geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal en een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.

Het initiatief voldoet derhalve aan het provinciaal beleidskader zoals neergelegd in het POL2006 en de POL-herziening op onderdelen contourenbeleid Limburg 2005.

### **4.3 Regionaal volkshuisvestingsplan (RVP)**

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provincie het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) geïntroduceerd als kwalitatief sturingsmechanisme op regionaal niveau. Bovendien wil de provincie dat de verantwoordelijkheden aangaande het wonen meer in regionaal verband komen te liggen. De gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum en Sevenum hebben dan ook gezamenlijk een regionaal volkshuisvestingsplan vastgesteld om richting te geven aan met name de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het regionale volkshuisvestingsbeleid.

#### Conclusie

Onderhavig initiatief betreft de bouw van compensatiewoningen. In kwantitatief opzicht vallen deze woningen niet binnen de kaders van de provinciale en regionale volkshuisvestingsplannen.

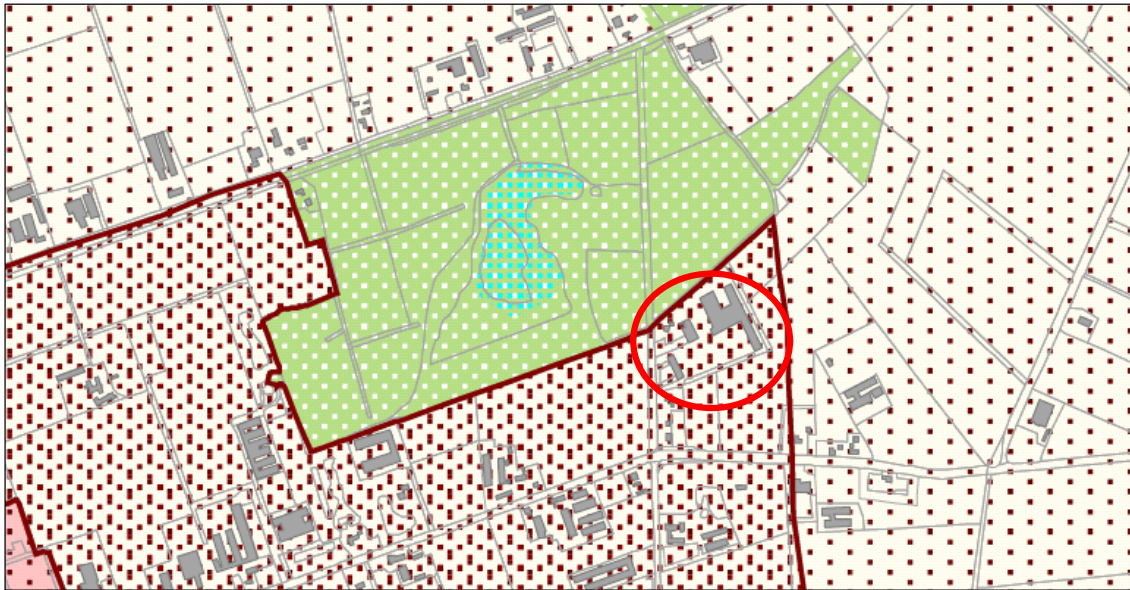
### **4.4 Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg**

Het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg is op 5 maart 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het doel van het Reconstructieplan is te voldoen aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De belangrijkste doelen van deze wet zijn:

- De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
- De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
- De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

In de Reconstructiewet is opgenomen dat een zonering moet worden opgenomen in het Reconstructieplan die in ieder geval betrekking heeft op intensieve veehouderij. Deze wettelijke verplichte zonering op basis van de Reconstructiewet is opgebouwd uit:

- Landbouwontwikkelingsgebied;
- Verwevingsgebied met bovengrens bouwkavel;
- Verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkavel;
- Extensiveringsgebied.



*Figuur 4. Reconstructieplan Noord- en Midden-limburg*

In het Reconstructieplan is het plangebied (figuur 4) aangeduid als "verweingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel". Deze gebieden kennen een sterke vermenging van functies (o.a. landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden (zoals water, landschap en natuur). Voor deze gebieden is de doelstelling dat functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken.

#### Conclusie

De sanering van een intensieve veehouderij en de bouw van compensatiewoningen ter plekke zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit, en betekent een verbeterde menging van functies gelet op de aangrenzende reeds aanwezige natuur en woonfunctie.

## **4.5 Gemeentelijk beleid**

### *Vigerend bestemmingsplan*

De gemeenteraad van Venray heeft op 17 mei 2005 een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2005" vastgesteld, maar de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd waardoor het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeente Venray is vastgesteld op 25 augustus 1981 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 4 januari 1983 weer vigerend is.

De gemeente heeft op 30 oktober 2007 een beleidsnotitie vastgesteld, "Bouw- en vrijstellingsbeleid Buitengebied Venray, bedoeld om bouwvragen die in overeenstemming zijn met de bestaande en al eerder door de provincie geaccordeerde beleidskeuzes op een relatief eenvoudige en snelle wijze af te kunnen doen.

In 2008 (her)startte de gemeente Venray het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Venray. Het nieuwe plan is gebaseerd op het plan uit 2005, maar ook op de beleidsnotitie "De Ruimte Benut" uit 2005 en vooral op het nadien vastgestelde "Bouw- en vrijstellingsbeleid Buitengebied Venray". Van 17 april 2009 tot 28 mei 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2009" ter inzage gelegen.

### *Ontwikkelingsperspectief 2015*

Het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 is 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.

Het Ontwikkelingsperspectief 2015 zet in op de uitvoering van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg, waarbij de gemeente Venray actief investeert in de verplaatsing van IV-bedrijven bij de dorpen naar duurzame locaties (afwaartse beweging). Tevens wordt verwezen naar de grote vraag naar de "landelijke woonomgeving". De gemeente stelt dat bouwen in het buitengebied tot nu toe sterk gereguleerd is geweest, waardoor het aanbod van landelijke woonmilieus voor stedelingen beperkt is. De gemeente Venray is van mening dat een "verstening" van het landelijk gebied echter niet hoeft plaats te vinden, indien deze milieus zorgvuldig ontworpen worden. Het bestaande landschap dient uitdrukkelijk als uitgangspunt te worden genomen, en door deze milieus op te zetten vanuit kleine "bebouwingskorrels" kunnen naast het wonen ook groen, water en andere functies worden gerealiseerd. Specifiek voor het plangebied geeft het ruimtelijk structuurbeeld aan dat de groene en ecologische verbinding naar het natuurgebied Rouwkuilen moet worden versterkt.

#### *Ontwikkelingsperspectief Ysselsteyn*

In de bijlage bij het ontwikkelingsperspectief voor het kerkdorp Ysselsteyn (2006) wordt aangegeven dat bedrijven welke nu of in de toekomst een belemmering vormen voor het dorp of natuur de mogelijkheid krijgen zich te hervestigen. Dit kan in vorm van bedrijfsverplaatsing, eventueel gefaseerd.

#### *Ruimtelijke Visie Ysselsteyn*

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie voor Ysselsteyn van de gemeente Venray (november 2007) wordt gelet op de ligging op geruime afstand van het kerkdorp Ysselsteyn niet nader ingegaan op het plangebied.

#### Conclusie

De vigerende bestemming van het plangebied laat onderhavig initiatief niet toe, reden waarom alleen medewerking aan dit voornemen kan worden verleend middels een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

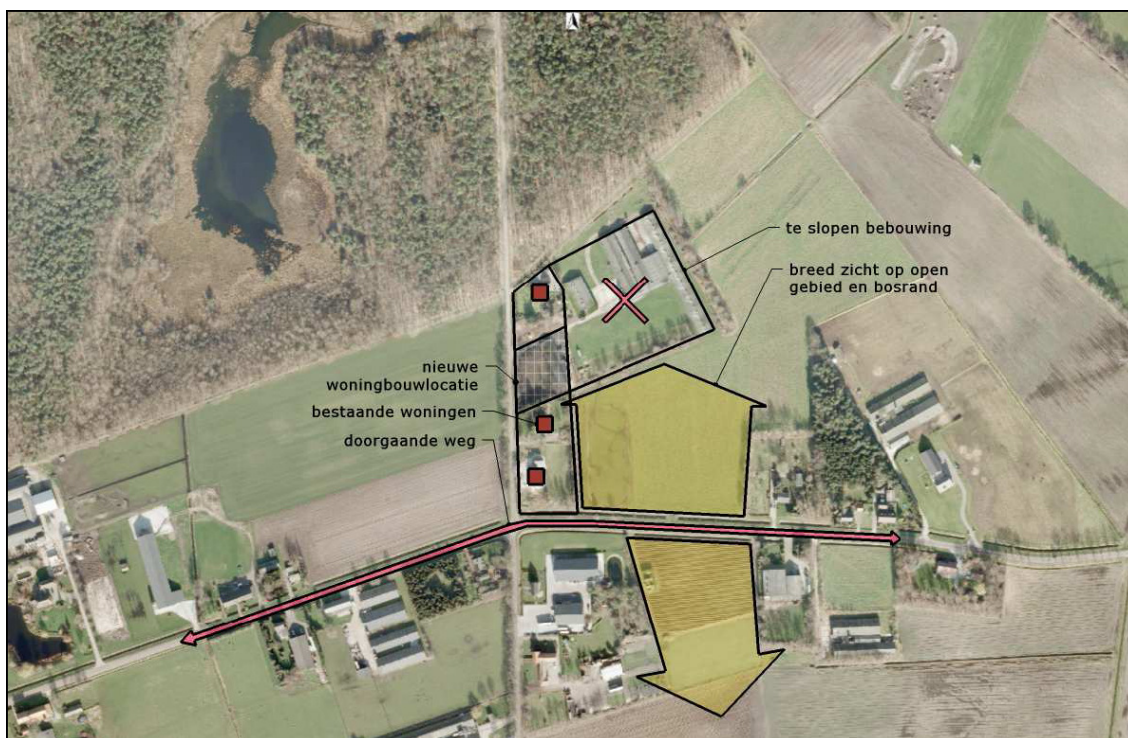
Het voornemen past binnen de gemeentelijke beleidskaders zoals geschetst in het Ontwikkelingsperspectief 2015/ Ontwikkelingsperspectief Ysselsteyn. De sanering van het IV-bedrijf en bijbehorende landschappelijke inpassing past in het streven van de gemeente Venray om IV-bedrijven bij natuurgebieden te verplaatsen.

## 5. INTEGRALE AFWEGINGEN

### 5.1 Locatie

De bedrijfslocatie Rouwkuilen leent zich ook vanuit ruimtelijk oogpunt – landschappelijk en stedenbouwkundig – voor de beoogde transformatie naar woningbouw. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

De ruimere omgeving van dit plangebied kenmerkt zich door een mozaïekstructuur met een grootschalig karakter (Ruimtelijk kwaliteitskader buitengebied/ De Ruimte Benut). Grote open gebieden worden afgewisseld met vaak forse agrarische bedrijfscomplexen, en bosgebieden. Kenmerkend is de afwisseling van open en gesloten gebieden, gezien vanaf de Ysselsteynseweg. Onderhavig voornemen om enerzijds te komen tot sanering van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en anderzijds tot woningbouw tussen de bestaande 3 woningen aan de Rouwkuilenweg, behoudt en versterkt die mozaïekstructuur van open en besloten gebieden. Met het verdwijnen van de agrarische bebouwing ontstaat een aantrekkelijk zicht vanaf de Ysselsteynse weg op de bosrand van het natuurgebied Rouwkuilen (figuur 5).



Figuur 5. Transformatie van het plangebied versterkt de ruimtelijke structuur

### 5.2 Stedenbouwkundige inpassing

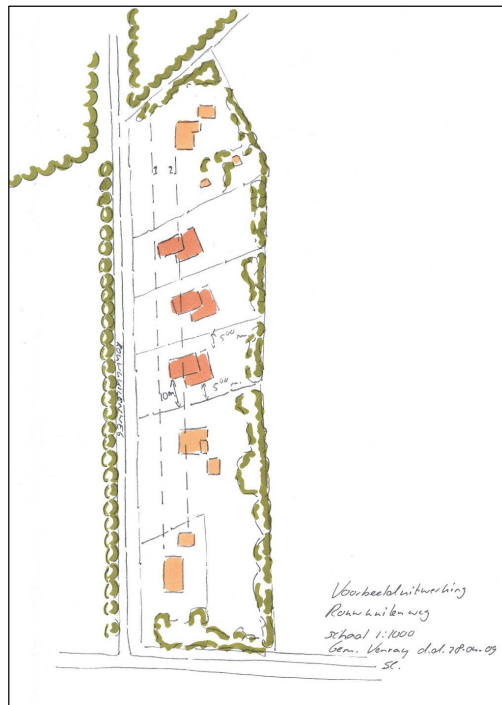
In samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente Venray (mevrouw Cuijpers) zijn voor de locatie voorwaarden voor een goede stedenbouwkundige inpassing geformuleerd. Uitgangspunt zijn de voorschriften voor vrijstaande burgerwoningen zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor de woning wordt uitgegaan van een maximale inhoud van 875 m<sup>3</sup>, een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een dakhelling van minimaal 12°. Bijgebouwen bij de woning hebben een goothoogte van maximaal 3 m. De dakvorm –en helling is afgestemd op die van de woning.

Uitgaande van de bovengenoemde maatvoering, en de ligging van de bestaande woningen aan de Rouwkuilenweg, is het wenselijk om de voorgevelrooilijn van de 3 nieuwe woningen te laten verspringen. De woningen krijgen daarmee afwisselend een plek in de zone tussen rooilijn 1 en 2. Het hoofdgebouw is circa 10 m. vanaf één van de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen, de



onderlinge afstanden tussen de woningen moeten duidelijk waarneembaar zijn, en hoofd- en bijgebouwen bevinden zich op minimaal 5 meter van de zijdelingse kavelgrenzen.

Figuur 6 illustreert een mogelijke stedenbouwkundige inpassing binnen het plangebied Rouwkuilen, gegeven de bovengenoemde voorwaarden.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking stedenbouwkundige inpassing Rouwkuilen

### 5.3 Landschappelijke inpassing

In de *Landschapsvisie Venray 2005* is de locatie aangemerkt als gelegen in "oud bouwland".

De aanwezige landschapsstructuur in en rond het plangebied bestaande uit laanbeplanting, bomenrijen en houtsingels wordt gerespecteerd en verder versterkt door aan de achterzijde van de 3 nieuwe bouw kavels, en in het verlengde van de opgaande beplanting aan de achterzijde van de bestaande woningen Rouwkuilenweg 5 en 7, een eikenbeplanting te realiseren tot aan Rouwkuilenweg 3 en de bosrand van het natuurgebied Rouwkuilen. De nieuwe bouw kavels worden door middel van beukenhagen van elkaar gescheiden. De landschappelijke inpassing is verbeeld in bijlage 2.

#### Conclusie

De herontwikkeling versterkt de bestaande landschapsstructuur, bovendien resulteert de sanering in de sloop van in totaal 5.473 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Daarmee levert het een belangrijke bijdrage aan de doelstelling om te komen tot "ontstening" van het platteland.

### 5.4 Water

Het voornemen resulteert per saldo in aanzienlijk minder verhard oppervlak. Tegenover de realisatie van een 3-tal woningen staat de sanering van 5.473 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, 2.825 m<sup>2</sup> erfverharding en een 7-tal voersilo's op de bedrijfslocatie. Hierdoor overschrijdt het nieuw verhard oppervlak de 2.000 m<sup>2</sup> niet. Het plangebied valt volgens de desbetreffende kaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei ook niet binnen een aandachtsgebied. Het plan behoeft om voorgenoemde redenen niet voor advies naar het watertoetsloket te worden gestuurd. Wel wordt uiteraard zorg gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater.



Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding.

Uitgangspunt is de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen, neergelegd in de notitie: "Regenwater schoon naar beek en bodem".

#### Conclusie

Voor de opvang van hemelwater wordt gebruik gemaakt van infiltratie middels zaksloten op eigen terrein.

### **5.5 Archeologie**

Volgens de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg is de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek beoordeeld en via het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg Limburg, kortgesloten met de archeologisch adviseur van de gemeente Venray, de heer Schotten. De uitkomsten en conclusies zijn als volgt:

Volgens de Archeologische Advieskaart en de Archeologische verwachtingskaart jagers/verzamelaars van de gemeente Venray geldt voor een deel van het plangebied Rouwkuilenweg een hoge archeologische verwachting ten aanzien van resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum. Aangezien een belangrijk deel van het plangebied onbebouwd is, is een archeologisch onderzoek verricht in de vorm van een gecombineerd bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Op grond van het archeologisch bureauonderzoek zoals uitgevoerd door Econsultancy bv. (bijlage 3) is geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door ARC bv (bijlage 3). Het onderzoek concludeert dat op het oostelijke terreindeel archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het toekomstige landgebruik, te weten akkerbouw, zal waarschijnlijk niet leiden tot nieuwe verstoringen, aangezien de locatie in het verleden ook als akkerland in gebruik is geweest. Ter plaatste van de onderkelderde varkensstallen is de bodem vrijwel zeker verstoord. Vervolgonderzoek op dit deel van de locatie, is gezien het toekomstig gebruik, niet noodzakelijk, mits er niet dieper dan 40 cm beneden het huidige maaiveld geploegd gaat worden. Voor het verharde gedeelte van de westelijke deellocatie is, door verstoring, de kans op aanwezige resten klein. Op het onverharde deel is de bodem intact, maar op basis van de resultaten van het karterend booronderzoek, is hier waarschijnlijk geen vindplaats aanwezig. Ook voor dit deel wordt verder archeologisch onderzoek niet nodig geacht. De archeologische meldingsplicht voor de locatie blijft bestaan.

#### Conclusie

In het plangebied Rouwkuilen bleek een gecombineerd bureauonderzoek en verkennend booronderzoek noodzakelijk om zekerheid te verkrijgen omtrent de verwachting en de noodzaak van vervolgonderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek. Naar het oordeel van de gemeente Venray kan het westelijk gedeelte van het plangebied gezien de lage archeologische verwachting worden vrijgegeven. Voor het oostelijke gedeelte, exclusief de aanwezige onderkelderde stallen, geldt op grond van het uitgevoerde onderzoek een hoge archeologische verwachting ten aanzien van resten uit de periode van het Laat-Paleolithicum tot en met Neolithicum. Archeologisch vervolgonderzoek is in dit gedeelte van het plangebied niet vereist, mits de bodem bij het toekomstige grondgebruik tot maximaal 40 cm beneden maaiveld wordt bewerkt.

### **5.6 Verkeerskundige aspecten**

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Rouwkuilenweg. De Rouwkuilenweg is een lokale verharde weg, alleen toegankelijk voor bestemmings- en landbouwverkeer. De Rouwkuilenweg kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige woningen op een goede wijze te bewerkstelligen is. Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten. Bovendien zal de verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de locatie in gebruik is als bedrijfslocatie niet of nauwelijks toenemen. De aard van de verkeersbewegingen (geen of minder vrachtverkeer) zal de verkeersveiligheid bovendien ten goede komen. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, in overeenstemming met de parkeernorm van de gemeente Venray: 2 parkeerplaatsen per woning.

## 6. MILIEUASPECTEN

### 6.1 Geluid

Het project beoogt de realisatie van geluidsgevoelige objecten. Beoordeeld moet worden of er sprake is van de ligging van die objecten in een geluidscontour vanwege industrielawaai, weg- of railverkeer. Zo ja, dan dient onderzocht te worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De woningen worden gesitueerd op minimaal 10 meter vanaf de Rouwkuilenweg. Dit is een lokale verharde weg met een "gesloten verklaring", uitgezonderd bestemmings- en landbouwverkeer. Volgens de Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg (quick-scan geluid) zijn wegen en de geluidsbelasting doorgaans alleen relevant indien de verkeersintensiteit meer dan 1.000 mvt./ etmaal bedraagt. De Rouwkuilenweg kent een veel lagere verkeersintensiteit. De nieuwe woningen zijn bovendien gelegen op een afstand van minimaal 175 meter tot de Ysselsteynseweg, en achter de bestaande woningen aan de Rouwkuilenweg 7 en 5. Derhalve mag verondersteld worden dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ruim binnen de voorkeursgrenswaarde blijft. De gemeente Venray heeft op 1 juli 2009 bij monde van mevrouw Haverkamp van de afdeling Wonen en werken laten weten dat kan worden volstaan met bovengenoemde motivatie en dat een nader akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht.

#### Conclusie

De uitkomsten van dit onderzoek wijzen uit dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

### 6.2 Geurhinder

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2008 de definitieve verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart die bij deze verordening hoort, staan de gebieden aangegeven met de bijbehorende geurnormen. De onderbouwing van deze verordening is opgenomen in de bijbehorende gebiedsvisie (Gebiedsvisie gemeente Venray - Wet geurhinder en veehouderij). Het college van Venray heeft op 14 april 2009 een aanpassing van de verordening in ontwerp vastgesteld. De verordening en de bijbehorende stukken hebben van 24 april 2009 tot en met 4 juni 2009 (6 weken) ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft op 29 september 2009 de aanpassing van de geurverordening vastgesteld.

Aan de hand van de geurverordening dient beoordeeld te worden of voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de desbetreffende kaart (Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder – 23 februari 2009).

In de huidige situatie is sprake van een "slecht" tot "tamelijk slecht" leefklimaat. Uit het kaartbeeld valt af te leiden dat in de toekomstige situatie, na sanering van de varkenshouderij, het leefklimaat voor de nieuwe woningen in het plangebied, maar ook voor de bestaande woningen aan de Rouwkuilenweg, zal verbeteren naar "matig". Deze kwalificatie wordt door de gemeente Venray ook als eis gesteld.

#### Conclusie

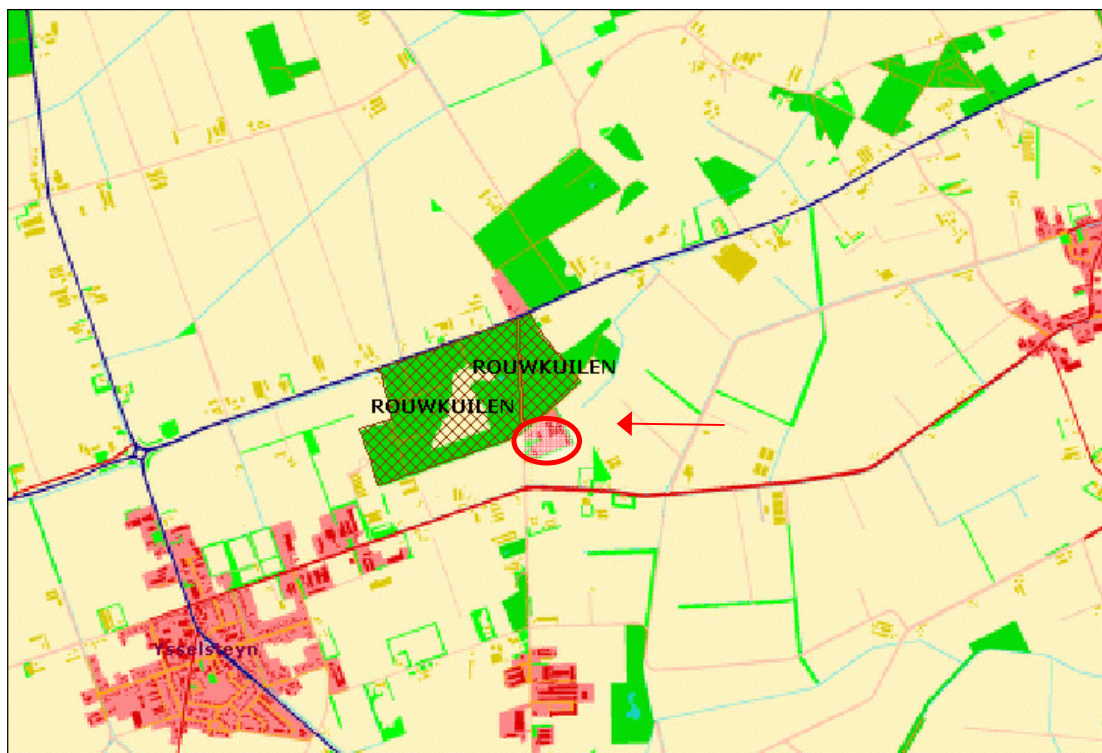
De geurhinder in de toekomstige situatie, na sanering van de varkenshouderij, voldoet aan de in de geurverordening van de gemeente Venray gestelde eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 6.3 Natuurbescherming

De locatie is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur of in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De locatie is gelegen in P5a (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en verweingsgebied (Reconstructieplan). De locatie grenst direct aan het in 1979 als Staatsnatuurmonument aangewezen natuurgebied Rouwkuilen, zie figuur 7.

#### Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling (sanering IV-bedrijf) zal de ammoniakdepositie op natuurreservaat De Rouwkuilen fors afnemen. Het eerste emissiepunt bevindt zich op 25 meter van het Nb-gebied.



Figuur 7. Ligging Nb-wet gebied Rouwkuilen

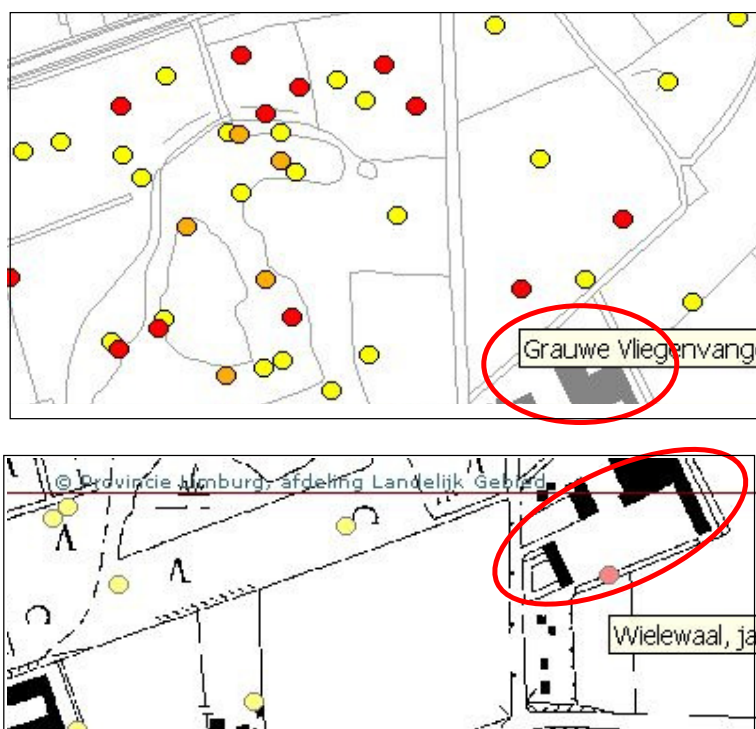
#### 6.4 Ecologie (flora & fauna)

Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. De sanering van de agrarische bedrijfslocaties en de bouw van de compensatiewoningen is geprojecteerd in kilometerhok 52-23-52 en 52-33-12.

##### *Broedvogels*

Op de locatie is in 2003 een Gekraagde roodstaart (schaarse soort) aangetroffen. Uit 1990 dateert een waarneming van een wielewaal in een aanwezige houtwal. In 2003 zijn ten noorden van het plangebied (bos- en natuurgebied Rouwkuilen) en westelijk (open cultuurland) diverse Rode lijst, aandachts- of schaarse soorten waargenomen, waaronder Groene specht, Zwarte specht, Grote lijster, Grauwe vliegenvanger en Grasmus (figuur 8,9,10).





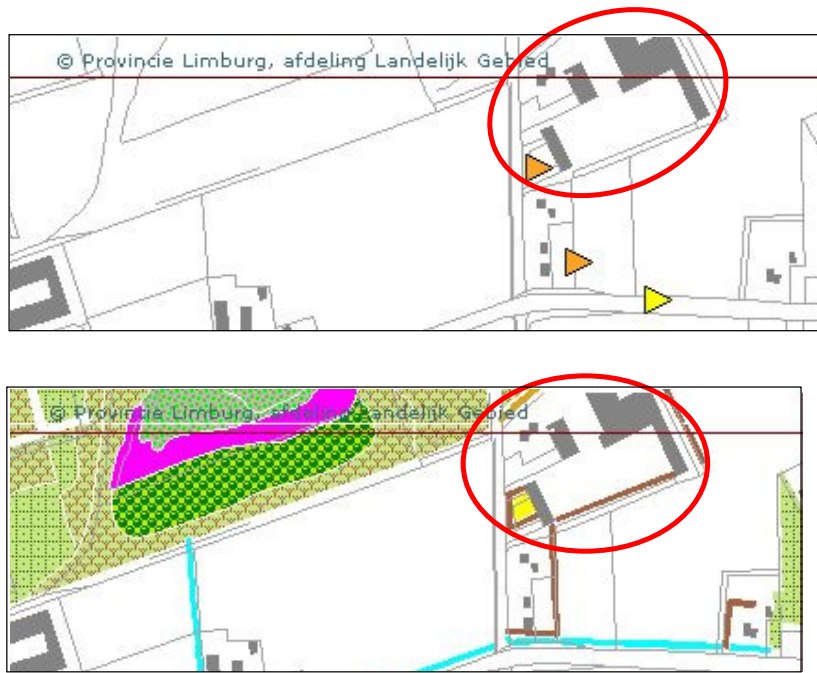
Figuur 8, 9 en 10. Waarnemingen broedvogels blokken 52-23-52 en 52-33-12

#### Beschermde planten

Op de locatie zijn bij de kartering in 2004 de bedreigde plantensoorten Rode Kornoelje en Wilde kardinaalsmuts in de aanwezige houtwallen aangetroffen. Tevens is destijds sprake geweest van een gekarteerd perceel Droog grasland (G3) met verspreid enkele aandachtssoorten. In de berm langs de bosrand van bos- en natuurgebied Rouwkuilen is een bermvegetatie aanwezig. Er zijn op- of direct grenzend aan het plangebied geen beschermde plantensoorten waargenomen (figuur 11,12,13).







Figuur 11, 12 en 13. Vegetatiekartering blokken 52-23-52 en 52-33-12

### Conclusie

Er is binnen het plangebied geen sprake van beschermde natuurwaarden. De houtwallen zuidelijk en oostelijk van de bedrijfslocatie (rand plangebied) blijven bij de herontwikkeling gehandhaafd. Het genoemde droge graslandje is intensief in gebruik als paardenwei. Na sanering van de bedrijfslocatie zal met uitzondering van de compensatiewoningen de gehele bedrijfslocatie worden omgevormd tot gras- en/ of bouwland. Tevens zullen de nieuwe woningen door middel van nieuwe beplanting landschappelijk worden ingepast. Per saldo zal na realisatie van het plan voor de waargenomen en andere plant- en diersoorten sprake zijn van een aantrekkelijk leef- en fourageergebied direct zuidelijk van en op de overgang naar het bos- en natuurgebied Rouwkuilen. Per saldo heeft het plan ook een zeer positief effect op het natuurgebied Rouwkuilen als gevolg van de afname van de ammoniakdepositie.

Gegeven de aard van de voorgenomen planontwikkeling, het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied, en de huidige functie en het gebruik van de locatie, achten wij een nader onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten niet noodzakelijk. De nieuwbouw van de woningen vindt plaats op het bestaande intensief gebruikte erf (bouwblok), en in belangrijke mate ter plekke van de huidige te slopen varkensstallen. Er is geen sprake van geschikt leefgebied voor bijzondere plant- en diersoorten of bijzondere abiotische omstandigheden die nader onderzoek rechtvaardigen.

Gelet op de ouderdom van de waarnemingen (2003) is de noodzaak tot nader onderzoek voorgelegd aan de Afdeling landelijk gebied, Cluster Natuur, van de Provincie Limburg. De provincie heeft in reactie op de adviesaanvraag laten weten dat de geplande ontwikkelingen in het gebied geen gevolgen hebben voor de aanwezige flora en fauna en overige natuurwaarden, zolang artikel 2 van de Flora- en faunawet, zijnde het "voorzorgsbeginsel" wordt nageleefd. Tevens is geadviseerd om bestaande opgaande beplanting te behouden. Nader onderzoek naar voorkomende natuurwaarden wordt niet nodig geacht.

### 6.5 Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en -gesteldheid is voor het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit



van bodem en grond". De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De uitgevoerde bodemonderzoeken op het onverdachte terreindeel, én op de spuitplaats, de locatie van de voormalige bovengrondse petroleumtank én het lozingspunt van de zaksloot waarop het spuitwater word geloosd, wijzen uit dat de voorafgestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd, op grond van de onderzoeksresultaten kan worden verworpen. Er bestaat geen reden voor nader onderzoek. Indien de bestemming wordt gewijzigd naar woondoeleinden wordt geadviseerd om de bovengrond direct onder de grind- en asfaltverharding onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

#### Conclusie

Er blijken uit het oogpunt van de bodemkwaliteit- en gesteldheid geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. Indien grond wordt ontgraven en afgevoerd dient dit te gebeuren naar een erkende verwerker.

### **6.6 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling "Niet In Betekenende Mate (NIBM)", de regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007", en de regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de 'Wet luchtkwaliteit'. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De sanering van de varkenshouderij (inclusief het beëindigen van de bijbehorende transport- en verkeersbewegingen) betekent dat per saldo dit voornemen een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg zal hebben.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM10 "Niet In Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties die aan bepaalde voorwaarden voldoen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig voornemen kan als een dergelijk geval worden beschouwd.

#### Conclusie

Conclusie is daarom dat er voor onderhavig plan geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit benodigd is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt in relatie tot de planvorming

### **6.7 Externe veiligheid**

Op grond van het *Besluit externe veiligheid* inrichtingen en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt. Plaatsgebonden- en groepsrisico kunnen als volgt worden gedefinieerd:

a. *Plaatsgebonden risico*

Het PR wordt gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onbeschermd op een plaats buiten een buisleiding onafgebroken zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

b. *Groepsrisico*

Het GR wordt gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, uitgezet in een grafiek (FN-curve) met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers.

**Bron: MER Aardgastransportleidingen Odiliapeel - Schinnen (MER8), 2 maart 2009**

Aangezien het ruimtelijk plan strekt tot het realiseren van kwetsbare objecten of bestemmingen is het voornemen getoetst op de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/ of transportassen.

Oostelijk van het plangebied op ca. 350 meter van de te realiseren woningen is in de bestaande situatie een buisleiding van de Gasunie aanwezig. De risicocontour (plaatsgebonden risico) en toetsingsafstand (150 meter) strekt zich uit tot op ca. 200 meter afstand van de geprojecteerde woningen. In de huidige situatie reikt de risicocontour tot aan de achterzijde van het agrarisch bouwblok.

Andere risicobronnen zijn niet in de directe omgeving aanwezig.

De Gasunie is voornemens om tussen Odiliapeel en Schinnen een aardgastransportleiding aan te leggen als onderdeel van het Noord-Zuid project waarin de aanleg is voorzien van diverse nieuwe aardgastransportleidingen tussen Groningen en Limburg.

De aan te leggen leiding heeft een diameter van 1,20 meter (48") en een ontwerpdruk van ca. 80 bar. De nieuwe leiding komt parallel te liggen aan de bestaande eerdergenoemde gastransportleiding, op een beperkte onderlinge afstand (figuur 14).



Figuur 14. Geprojecteerde nieuwe aardgastransportleiding oostelijk van plangebied

De eerdergenoemde risicocontour en toetsingsafstand blijkt daarmee nagenoeg op dezelfde afstand van de geprojecteerde woningen te liggen als die van de bestaande aardgasleiding. Het voornemen om te komen tot de bouw van 3 nieuwe woningen in de nabijheid van de hoge druk aardgastransportleidingen A-578-KR-057 en A-520-KR-057 en de toekomstige hoge druk

aardgastransportleiding Odiliapeel – Schinnen, is ter toetsing voorgelegd aan de Nederlandse Gasunie. Deze heeft het initiatief getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De Gasunie concludeert in haar advies dat de woningen op ca. 300 meter van de hoge druk leidingen worden gerealiseerd en dat om die reden het *plaatsgebonden risico* geen belemmering vormt voor realisatie van de 3 woningen tussen de huisnummers 3 en 5 aan de Rouwkuilenweg. Voor wat betreft het *groepsrisico* concludeert de Gasunie, dat aangezien het slechts 3 woningen betreft, welke buiten de letaliteitsgrens van alle drie de hoge druk aardgastransportleidingen worden gerealiseerd, gesproken kan worden van geen of een zeer geringe toename van het groepsrisico. De Gasunie acht een groepsrisicoberekening daarom niet noodzakelijk. Het advies van de Nederlandse Gasunie is in de vorm van bijlage 5 opgenomen. Een kopie van deze brief is door de Gasunie aan de het bevoegd gezag, de gemeente Venray, toegezonden.

De provinciale weg N270 is op meer dan 500 meter afstand van het plangebied gelegen, daar waar volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen 200 meter als een afstand wordt beschouwd tot waar een meetbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend.

#### Conclusie

Er kan op grond van voorgaande analyse geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig voornemen bestaan.

### **6.8 Kabels en leidingen**

Direct noordelijk van de bedrijfslocatie Rouwkuilen, buiten het bouwblok, ligt een rioolleiding met een beschermingszone van 10 meter. De voorgenomen woningbouw bevindt zich op geruime afstand van deze leiding en beschermingszone.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie, het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Venray, én de Risicokaart van de provincie Limburg, zijn er in de directe omgeving van de projectlocatie geen andere kabels of leidingen aanwezig met een dusdanige beschermingszone dat zij de verwezenlijking van de woningen belemmeren.

## 7. BELANGEN VAN DERDEN

### 7.1 Bedrijven van derden

In de directe nabijheid van de bedrijfslocatie Rouwkuilen zijn geen agrarische of niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op ca. 125 meter aan de Rouwkuilenweg 9. Niet-agrarische bedrijvigheid, aan de Ysselsteynseweg, is op meer dan 250 meter afstand gelegen.

Om te beoordelen of het voornemen tot de bouw van de woningen, de belangen van gevestigde (agrarische) bedrijven schaad, dient getoetst te worden aan de vaste afstanden en contouren zoals deze vanuit wet- en regelgeving (milieu) van toepassing zijn. Bijzondere aandacht is vereist voor eventueel aanwezige (intensieve) veehouderijen, gelet op de ligging van de bijbehorende geurcontouren. Beoordeeld dient te worden of betrokken bedrijven door het voornemen (situering van een geurgevoelig object) niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, de zogenaamde "omgekeerde werking".

Echter, aangezien dit voornemen betrekking heeft op de "ruimte-voor-ruimte" benadering is artikel 14 – lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing.

Dit artikel stelt dat indien de bouw van een nieuwe woning samenhangt met de sloop van de bedrijfsbebouwing die onderdeel uitmaakt van de veehouderij, en deze compensatiewoning wordt op, of direct grenzend aan, het bouwblok gebouwd, er vanuit de wetgeving een minimaal vereiste afstand van 50 meter tussen de woning en de veehouderij moet worden aangehouden. De woningen worden dan in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) niet als geurgevoelig object beschouwd.

Aangezien het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op 125 meter afstand van de locatie is gelegen, wordt geen enkele veehouderij door het voornemen in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Met betrekking tot de overige milieu-aspecten (geluid, stof) kan gelet op de wettelijk vereiste afstanden dezelfde conclusie worden getrokken.

#### Conclusie

Er wordt op de locatie voldaan aan de wettelijke vereisten (toets op "omgekeerde werking"). Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid.

### 7.2 Belangen van derden

De 3 nieuwe woningen worden in het "lint" tussen de bestaande bedrijfswoning Rouwkuilenweg 3 en de bestaande burgerwoningen Rouwkuilenweg 5 en 7 gesitueerd. De betrokken eigenaren zullen geen nadeel ondervinden van het voornemen. De huidige milieu hinder (geur, fijn stof en geluid) van het agrarisch bedrijf verdwijnt en de nieuwe woningen worden ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk op een aantrekkelijke wijze ingepast.

#### Conclusie

Er worden geen derden in hun belangen geschaad. Per saldo zal het woon- en leefgenot van genoemde derden verbeteren, hetzelfde kan gesteld worden van de economische waarde van hun onroerend goed.

## 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. De sanering van de bedrijfslocatie en de bouw van de woningen betreft een initiatief van de ondernemer zelf, waarbij de beschikbaar gestelde bouwkavels de vanuit het maatschappelijk belang gewenste sanering en beëindiging van het agrarisch gebruik op de Spiekert financieel mogelijk maken.

Met de exploitant is een overeenkomst privaatrechterlijke exploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden voor de realisatie opgenomen en is het kostenverhaal verzekerd. Het kostenverhaal betreft een bijdrage in de ambtelijke kosten. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 23 september 2008 een structuurvisie vastgesteld waarin is bepaald dat sprake dient te zijn van een bijdrage aan het fonds ruimtelijke ontwikkeling en het fonds bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage is vastgesteld op € 2.500,-- per woning én per fonds.

Gelet op de aard van onderhavig voornemen, het maatschappelijk belang dat hiermee gediend is, en de uitkomsten van de toetsing op de belangen en bedrijven van derden zoals beschreven in hoofdstuk 7, wordt de kans op aanzienlijke planschade nihil geacht. In samenspraak met de gemeente Venray is een nadere risico-analyse naar de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de vigerende en nieuwe planologische situatie dan ook niet nodig gebleken. Met de gemeente Venray wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Door de initiatiefnemer zijn de plannen persoonlijk gecommuniceerd met de direct omwonenden en belanghebbenden.



## **9. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN**

### **9.1 Procedure**

Realisering van het initiatief is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray kennis dienen te geven van het feit dat zij een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

### **9.2 Overleg**

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling van het initiatief. In het kader hiervan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Venray en de provincie Limburg. De gemeente Venray voert als onderdeel van de planologische procedure ook vooroverleg met de provincie.

### **9.3 Planstukken**

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding (plankaart) en voorschriften. De voorschriften zijn opgenomen in bijlage 6.

Daarnaast zijn de volgende rapporten en stukken als bijlage opgenomen:

1. Besluit B&W Venray d.d. 29 januari 2009
2. Landschappelijke inpassing woningbouw Rouwkuilen
3. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Rouwkuilen
4. Verkennend bodemonderzoek plangebied Rouwkuilen
5. Advies Nederlandse Gasunie
6. Plankaart en voorschriften

## **10. CONCLUSIE**

Gelet op hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven en getoetst, kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaren bestaan om planologische medewerking te verlenen aan het voornemen van de Houbensteyn Groep tot realisatie van een 3-tal compensatiewoningen op de locatie Rouwkuilen te Ysselsteyn.

## **BIJLAGEN**

# **BIJLAGE 1**

**Besluit B&W Venray d.d. 29 januari 2009**

## **BIJLAGE 2**

### **Landschappelijke inpassing woningbouw Rouwkuilen**



## **BIJLAGE 3**

### **Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Rouwkuilen**

**ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR**

## **BIJLAGE 4**

### **Verkennend bodemonderzoek plangebied Rouwkuilen**

**ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR**

## **BIJLAGE 5**

### **Advies Nederlandse Gasunie**

## **BIJLAGE 6**

### **Plankaart en voorschriften**



**ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR**