



Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.

Projectbesluit

voor het bouwen van twee woningen aan
de Spiekert te Heide

Gemeente Venray

September 2009

NL.IMRO.0984.PRB09013-on01

40379490/SPIEKERT/RUIMTELIJKEONDERBOUWING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Projectbeschrijving	4
2.1. Ligging plangebied	4
2.2. Beschrijving initiatief	5
3. Planologische situatie	6
3.1. Geldende planologische situatie	6
3.2. Afwijking planologische situatie	6
3.3. Verantwoording keuze bestemming	6
4. Beleidskader	7
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
5. Integrale afwegingen	12
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
6. Milieuaspecten	15
6.1. Geluid	15
6.2. Geurhinder	15
6.3. Natuurbescherming	15
6.4. Ecologie (flora & fauna)	15
6.5. Bodem	17
6.6. Luchtkwaliteit	17
6.7. Externe veiligheid	18
6.8. Kabels en Leidingen	18
7. Belangen van derden	19
7.1. Bedrijven van derden	19
7.2. Belangen van derden	19
8. Economische uitvoerbaarheid	20
9. Procedure, overleg en planstukken	21
9.1. Procedure	21
9.2. Overleg	21
9.3. Planstukken	21
10. Conclusie	22
BIJLAGEN	23
1. Besluit B&W Venray d.d. 29 januari 2009	
2. Landschappelijke inpassing woningbouw Spiekert	
3. Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging Spiekert	
4. Verkennend bodemonderzoek plangebied Spiekert	
5. 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 Spiekert en Rouwkuilen kunnen worden beschouwd als dergelijke knelpunten.

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

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 bouwkavels 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.

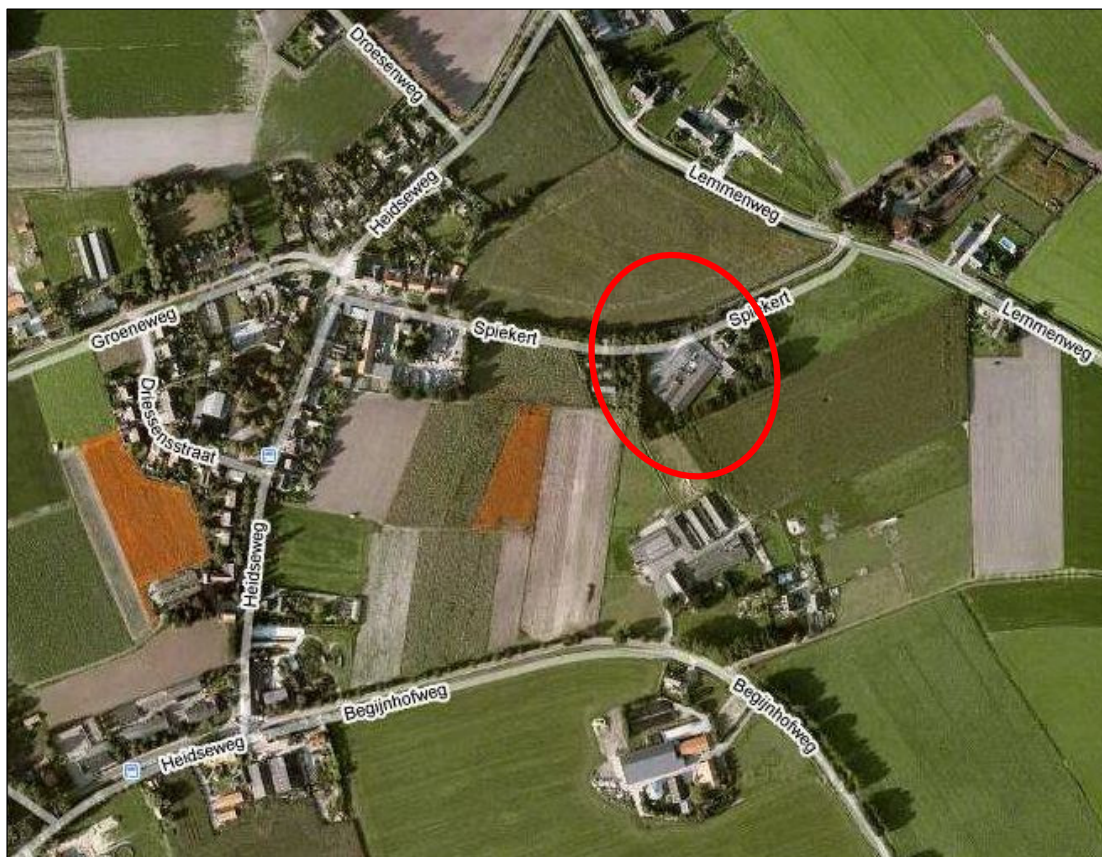
Een projectbesluit dient te allen tijden vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aanwezige fysieke resultaten of doeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. De in de voorliggende ruimtelijke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

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Ligging plangebied

De projectlocatie "Spiekert" ligt in het buitengebied van de gemeente Venray. De locatie ligt aan de gelijknamige weg, oostelijk van het kerkdorp Heide, tussen nummer 12 en 14. Perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie N, nummer 1618.

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



 = ligging plangebied Spiekert (bedrijfslocatie varkenshouderij)

Figuur 1. Kadastrale ligging betrokken plangebied Spiekert

2.2 Beschrijving initiatief

De bedrijfslocatie Spiekert 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 Spiekert en de locatie Rouwkuilen bedrijfseconomisch haalbaar te maken. Deze woningen zullen ook op de beide locaties worden gerealiseerd, op de onderhavige locatie betreft het een tweetal 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 -LO (agrarisch gebied met landschappelijke openheid)". Het gevestigde 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 sanering van het agrarisch bedrijf en de bouw van twee 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 Spiekert 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 Spiekert. 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 "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 Partiële 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.

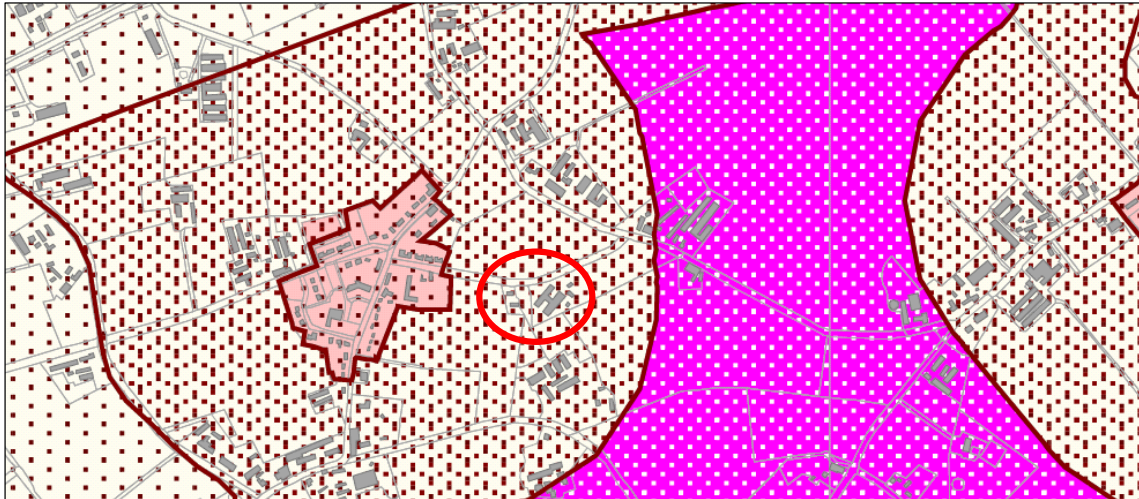
4.4 Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

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 bouwkaal;
- Verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkaal;
- Extensiveringsgebied.



Figuur 4. Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

In het Reconstructieplan (figuur 4) is het plangebied aangeduid als “verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkavel”. 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 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 bouwaanvragen 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.

Ontwikkelingsperspectief Heide

In de bijlage bij het ontwikkelingsperspectief voor het kerkdop Heide (2006) wordt aangegeven dat het benoemen van de landbouwontwikkelingsgebieden voor de agrariërs uit Heide mogelijkheden biedt om het bedrijf geheel of gedeeltelijk te verplaatsen en verder te ontwikkelen. Voor het IV-bedrijf aan de Begijnhofweg 5 wordt de gedeeltelijke verplaatsing naar een LOG ook als een mogelijkheid gezien om de woningbouwmogelijkheden te vergroten.

Ruimtelijke Visie Heide

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie voor Heide van de gemeente Venray (november 2007) wordt ingezet op behoud van het open gebied en de uit- en doorzichten vanaf de Spiekert en rond 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 Heide en de Ruimtelijke Visie Heide. De sanering van het IV-bedrijf past in het streven van de gemeente Venray om IV-bedrijven bij de kernen te verplaatsen, en de beoogde nieuwbouw van twee woningen ter plekke van de huidige stallen tast de openheid en doorzichten van het landschap niet aan.

5. INTEGRALE AFWEGINGEN

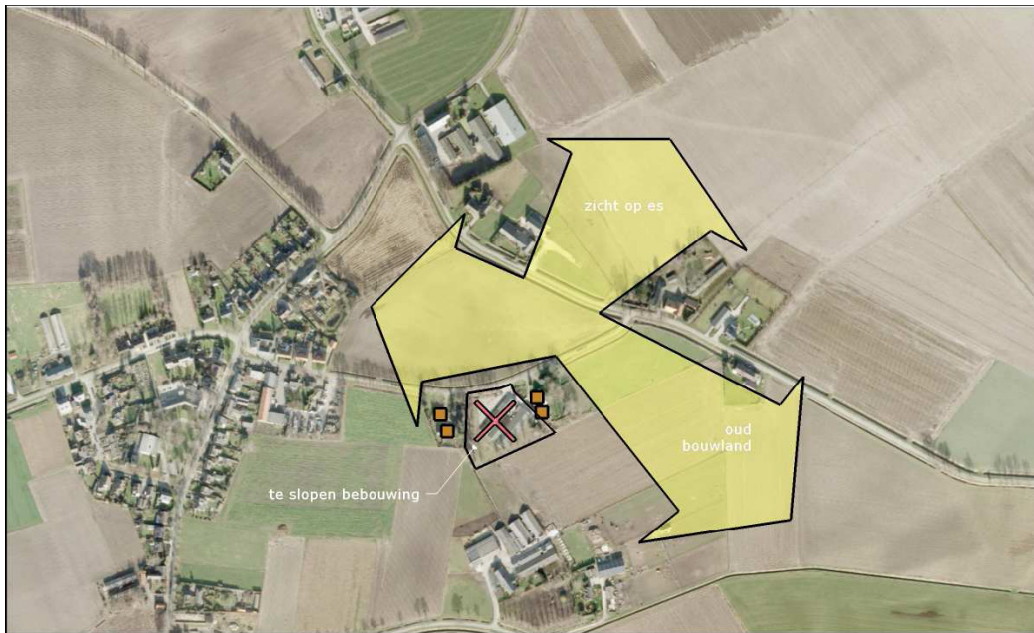
5.1 Locatie

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

De locatie grenst aan de uitvalsweg van Heide richting Leunen. De weg is nog terug te vinden op de historische kaart van 1891. Op diezelfde kaart is te zien dat er juist in dit gebied al bebouwing aanwezig was. Het gebied kenmerkt zich volgens het Ruimtelijk kwaliteitskader (De Ruimte Benut) ten zuidwesten van de Lemmenweg als *oud bouwland* (streefbeeld “mozaiekstructuur”). Ten noordoosten van de Lemmenweg is sprake van *essenlandschap*.

Op het kruispunt van de wegen is sprake van aantrekkelijke over- en doorzichten op de oude akkerlanden, waarbij de bolling van de bouwlanden nog herkenbaar is, ondermeer ten zuiden van de Spiekert.

Dit betekent dat vanuit ruimtelijk oogpunt de beoogde herontwikkeling van de bedrijfslocatie Spiekert de historische mozaiekstructuur ondersteunt. De beide bouwkvavels zijn gelegen tussen twee bestaande woningen, en vormen daarmee een compacte besloten bebouwingsconcentratie. De openheid van het cultuurlandschap en bestaande doorzichten worden niet aangetast, mede doordat de locatie zich nu ook al kenmerkt door een forse bouwmasa (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 m³, 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.

Indien rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing aan de Spiekert is het wenselijk dat de beide nieuwe woningen hun oriëntatie op de weg hebben, én een wisselende voorgevelrooilijn laten zien, zowel in oriëntatie als in afstand ten opzichte van de weg. Figuur 6 laat een mogelijke stedenbouwkundige uitwerking zien.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking stedenbouwkundige inpassing Spiekert

5.3 Landschappelijke inpassing

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

Het bestaande landschappelijk casco in en rond het plangebied leent zich reeds goed voor een natuurlijke aankleding van de beide bouwkvavels. Op de perceelsgrens met de voormalige bedrijfswoning Spiekert 14 is een beukenhaag aanwezig, op de perceelsgrens met Spiekert 12 een forse houtwal en langs de weg laanbeplanting. Aan de achterzijde op de grens naar het open cultuurlandschap is een bestaande bomenrij gelegen met voornamelijk Eik, alsmede een enkele solitaire boom (Walnoot en Berk).

De bestaande bomenrij aan de achterzijde wordt als karakteristiek landschapselement gehandhaafd en door middel van aanplant van enkele Eiken versterkt. Enkele doorzichten naar het cultuurlandschap blijven behouden of worden versterkt. Beide bouwkvavels worden van elkaar gescheiden door een beukenhaag.

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 1.700 m² 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 minder verhard oppervlak. Tegenover de realisatie van het 2-tal woningen staat de sanering van 1.700 m² bedrijfsbebouwing, 500 m² erfverharding en voersilo's op de bedrijfslocatie. Hierdoor overschrijdt het nieuw verhard oppervlak de 2.000 m² 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:

Het plangebied Spiekert is volgens de Archeologische Advieskaart van de gemeente Venray grotendeels gelegen binnen de historische bewoningskern van het gehucht Heide. Aangezien binnen het plangebied naar verwachting geen esdek aanwezig is, en het grotendeels bebouwd is, kan de archeologische verwachting ten aanzien van resten van bewoningssporen naar "laag" worden bijgesteld.

Conclusie

Om deze reden is geen nader archeologisch onderzoek in het plangebied vereist, en kan het wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven.

5.6 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Spiekert. De Spiekert is een interlokale weg.

Deze weg 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. MILIEU-ASPECTEN

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 aan de Spiekert, een interlokale weg. Op grond van een eerste indicatieve berekening van de geluidsbelasting is in overleg met gemeente Venray besloten tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. In het onderzoek dat is uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom bv. zijn zowel de Spiekert als de Lemmenweg betrokken.

Het onderzoek concludeert dat de geluidsbelasting door de Spiekert op een afstand van 5 meter uit de weg (2 meter uit de wegrand), onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is gelegen. De geluidsbelasting door de Lemmenweg, ligt door de grote afstand, ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aanvullende geluidwerende voorzieningen blijken niet benodigd. De uitkomsten zijn in de vorm van bijlage 3 aan dit rapport toegevoegd.

Conclusie

De geluidsbelasting vormt geen belemmering voor de realisatie van de beide woningen. De voorkeursgrenswaarde wordt niet 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 beide nieuwe woningen in het plangebied, maar ook voor de bestaande woningen Spiekert 12 en 14, zal verbeteren naar minimaal "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 verwevingsgebied (Reconstructieplan).

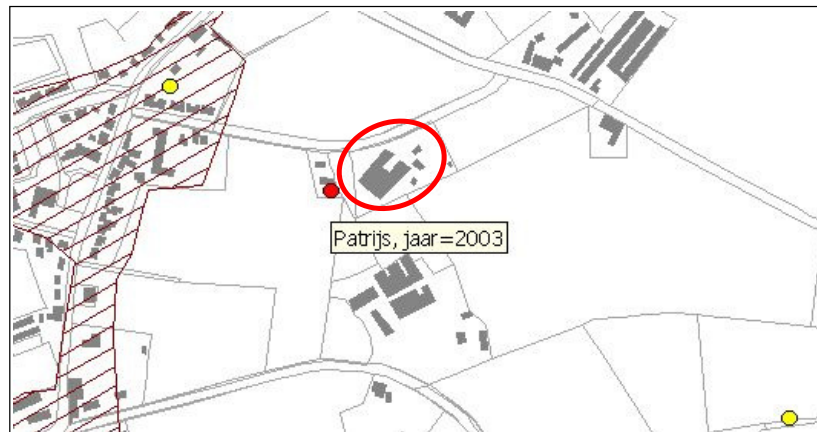
6.4 Ecologie (flora & fauna)

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 52-23-55.

Broedvogels

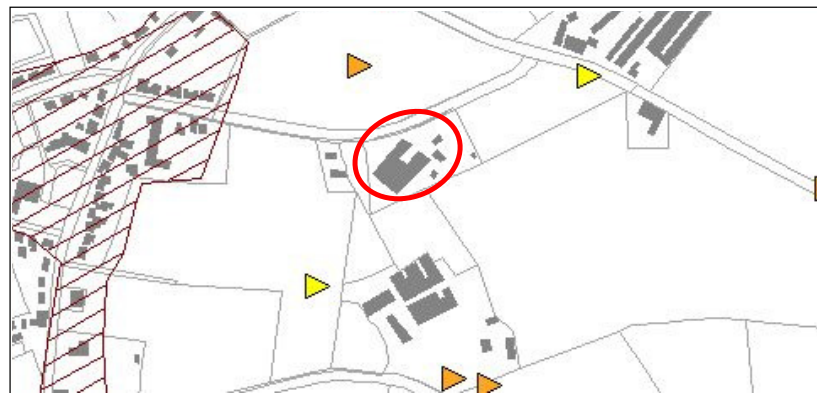
Op de locatie zelf zijn geen bijzondere vogelsoorten waargenomen. Direct westelijk van het plangebied is in 2003 een Patrijs (Rode lijst soort) aangetroffen, zie figuur 7. Uit de ruimere omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen bekend.



Figuur 7. Waarnemingen broedvogels blok 52-23-55

Beschermde planten

Er zijn op- of in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere, bedreigde of beschermde plantensoorten waargenomen, zie figuur 8.



Figuur 8. Vegetatiekartering blok 52-23-55

Conclusie

Er is binnen het plangebied geen sprake van bijzondere of beschermde natuurwaarden. Het landschappelijk casco van de locatie dat bestaat uit matig ontwikkelde singelbeplanting en solitaire bomen zal worden gehandhaafd en versterkt. De voorgenomen sanering van het IV-bedrijf en de bouw van de 2 woningen vormt geen bedreiging voor het leef- en fourageergebied van eventueel aanwezige Patrijzen.

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 ter plaatse van de stalling van agrarisch materieel en op het overig terreindeel, wijzen uit dat plaatselijk sprake is van lichte verontreiniging van de bovengrond. Voor de locatie kan worden gesteld dat de gehalten aan zink, PAK, en minerale olie beneden de MWW+ liggen, die door het bevoegd gezag wordt gehanteerd als toetsnorm bij bestemmingsplanwijzigingen naar de functie wonen. Uit de Doelmatigheidstoets MWW+ blijkt dat sanerende maatregelen om de lichte verontreinigingen te verwijderen niet doelmatig zijn. Door het onderzoeksbureau Econsultancy wordt geconcludeerd dat geen sanerende maatregelen benodigd zijn.

Conclusie

Er blijken uit het oogpunt van de bodemkwaliteit- en gesteldheid geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

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 NO₂ 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

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.

Risicobronnen zijn niet in de omgeving van deze bedrijfslocatie aanwezig.

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

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 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 nabijheid van de bedrijfslocatie Spiekert zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een IV-bedrijf, het betreft een varkenshouderij aan de Begijnhofweg 5. De Agrarische bedrijven aan de Lemmenweg zijn op minimaal 150 meter van het plangebied 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 ontwikkeling worden beperkt, de zogenaamde "omgekeerde werking".

Echter, aangezien dit voornemen betrekking heeft op de toepassing van 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.

De 2 nieuwe woningen worden zodanig op het huidige agrarisch bouwblok gesitueerd dat de afstand tussen de gevel van de woning en het emissiepunt van de stallen van het dichtstbijzijnde IV-bedrijf aan de Begijnhofweg 5 in de huidige situatie 125 meter bedraagt. In het theoretisch geval dat de veehouderij een nieuwe stal realiseert tot op de rand van het bouwblok, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2009" zal de afstand tot de nieuwe woning nog altijd minimaal 75 meter bedragen. Ook in deze hypothetische situatie wordt nog ruimschoots voldaan aan de wettelijk vereiste afstand van 50 meter. Voor de huidige bedrijfswoning (Spiekert 14) geldt overigens ook dat deze na de bestemmingswijziging niet als geurgevoelig object wordt aangemerkt.

Genoemd IV-bedrijf aan de Begijnhofweg 5 wordt door het voornemen, de bouw van 2 compensatiewoningen naast de bestaande burgerwoning (Spiekert 12), op geen enkele wijze in zijn ontwikkelingmogelijkheden beperkt. Dit geldt logischerwijs ook voor de agrarische bedrijven aan de Lemmenweg die op grotere afstand zijn gelegen.

Voor de overige milieu-aspecten (geluid, stof) kan in de huidige situatie, en gelet op de wettelijk in acht te nemen afstanden, ook worden geconcludeerd dat de eerder genoemde agrarische bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Niet-agrarische bedrijvigheid is in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Conclusie

Er wordt op de locatie ruimschoots 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 2 nieuwe woningen worden tussen de bestaande bedrijfswoning Spiekert 14 en de bestaande burgerwoning Spiekert 12 gesitueerd. De betrokken eigenaren zullen geen nadeel ondervinden van het voornemen. De huidige milieuhinder (geur, fijn stof en geluid) 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 plankkaart en voorschriften zijn opgenomen in bijlage 5.

Daarnaast zijn de volgende rapporten als bijlage opgenomen:

1. Besluit B&W Venray d.d. 29 januari 2009
2. Landschappelijke inpassing woningbouw Spiekert
3. Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging Spiekert
4. Verkennend bodemonderzoek plangebied Spiekert
5. 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 2-tal compensatiewoningen op de locatie Spiekert te Heide.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

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

BIJLAGE 2

Landschappelijke inpassing woningbouw Spiekert

BIJLAGE 3

Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging Spiekert

ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR

BIJLAGE 4

Verkennend bodemonderzoek plangebied Spiekert

ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR

BIJLAGE 5

Plankaart en voorschriften

ALS SEPARATE BIJLAGE BESCHIKBAAR