

Toelichting Bestemmingsplan Haag 18 Merselo



Initiatiefnemer:

Dhr Egelmeers
Haag 18
5815 CB Merselo

Adviseur:

Ir. B. Derikx (Arvalis Advies)
E-mail: bderikx@arvalis.nl
Tel: 06-51902238

Oirlo, 6 februari 2012

1. INLEIDING	3
2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE	4
2.1. Projectbeschrijving	4
2.2 Motivatie.....	5
3. RIJKSBELEID	7
3.1 Nota ruimte	7
4. PROVINCIAAL BELEID	8
4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	8
4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg.....	9
4.3 Contourenbeleid/VORM	10
5. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
5.1 Ontwikkelingsperspectief 2015.....	13
5.2 Ruimtelijk kwaliteitskader.....	14
5.3 Bestemmingsplan Buitengebied 1981	15
5.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2010	16
6. ONDERZOEK	17
6.1 Geur	17
6.2 Geluid	17
6.3 Bodem	18
6.4 Archeologie	18
6.5 Bedrijven en milieuzonering.....	19
6.6 Leidingen en infrastructuur	19
6.7 Flora en Faunawet	19
6.8 Natuur en landschap.....	20
6.9 Water.....	21
6.10 Externe veiligheid	23
6.11 Luchtkwaliteit	23
6.12 Verkeerskundige aspecten	24
6.13 Stedenbouwkundige gevolgen project	25
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
8. JURIDISCHE OPZET	27
9. PROCEDURE	28
10. CONCLUSIES	29
BIJLAGEN	30

1. INLEIDING

De voorliggende toelichting is opgesteld in verband met het voornemen van de heer Egelmeers om aan de Haag te Merselo het varkensbedrijf te beëindigen en te slopen en aldaar drie bouwkavels te realiseren alsook de bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning. In deze toelichting komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Toelichting

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de toelichting aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

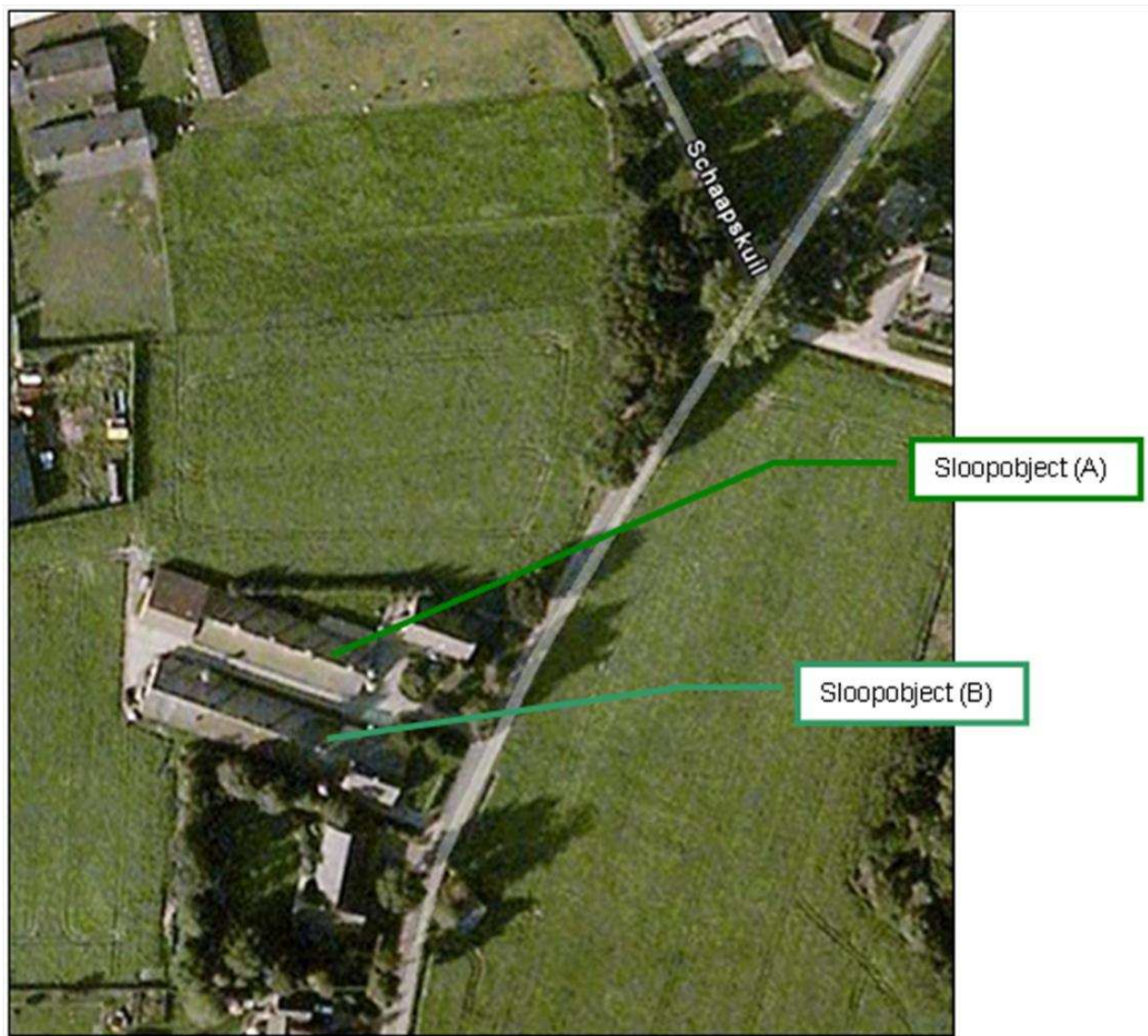
1. Een beschrijving van het projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
4. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
5. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
6. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.
7. Toetsing aan milieuregelgeving
8. Flora en Fauna wet
9. Archeologie
10. Waterparagraaf

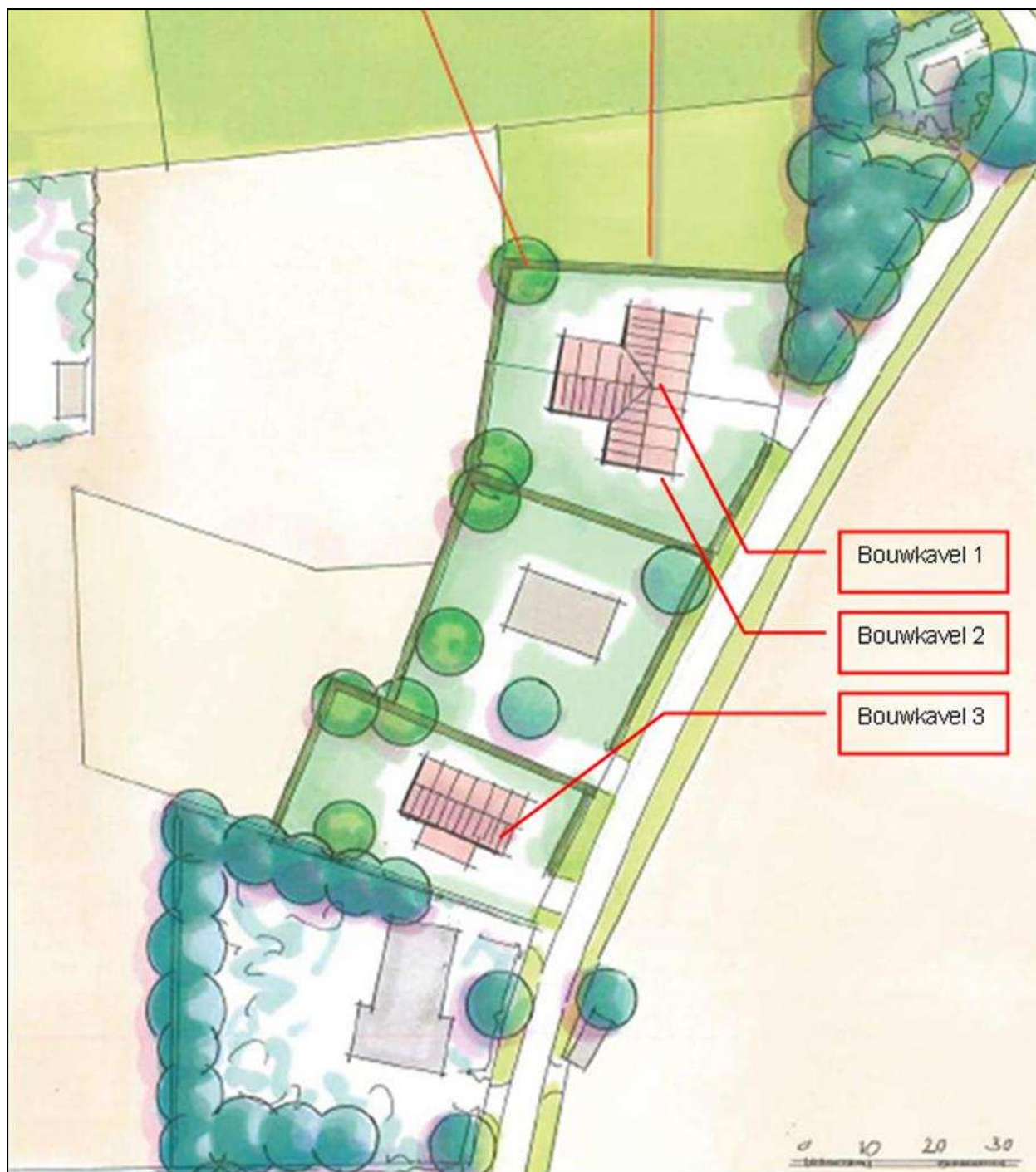
Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de onderbouwing van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE

2.1. Projectbeschrijving

Het project wordt gerealiseerd op de locatie Haag 18 en omgeving, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie Z nummer 294 en 295. De locatie is gelegen in het buitengebied en ca. 300 meter ten zuiden van de kern Merselo. Momenteel exploiteert dhr Egelmeers een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf op de locatie. De hierbij behorende stallen zullen worden gesloopt. Op de locatie zelf wordt één bouwkaavel (900 m²) gerealiseerd en op het aangrenzende perceel zullen twee bouwkaavels worden gerealiseerd (ieder 500 m²), een en ander op basis van de Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode (Limburgs Kwaliteitsmenu). De huidige bedrijfswoning zal de bestemming burgerwoning krijgen. De functie van de locatie wijzigt naar wonen. De overige gronden worden herbestemd naar bestemming agrarisch met waarden.





2.2 Motivatie

Het bedrijf aan de Haag zal beëindigd worden en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het bedrijf zal voortgezet worden op een locatie te Westerbeek (Noord-Brabant) met meer toekomstperspectief waar planologisch meer ruimte is voor de gewenste ontwikkelingen. Op die locatie zal ook naar de toekomst toe een verantwoord bedrijf geëxploiteerd worden. De verplaatsing van het bedrijf kan geschieden door gebruik te maken van de VORM-regeling (Limburgs Kwaliteitsmenu).

In de directe omgeving van de planlocatie zijn al vele bedrijven beëindigd waardoor diverse burgerwoningen gerealiseerd zijn en de uitbreidingsmogelijkheden aan de

Haag zeer beperkt zijn. Vandaar dat uitbreiding op deze locatie niet meer aan de orde is. Om de sanering van het bedrijf ook financieel mogelijk te maken zal woningbouw plaatsvinden. De huidige bedrijfswoning zal bestemd worden als burgerwoning en 3 nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd. De sanering van het gebied biedt grote voordelen voor het gebied. Door de sanering van het bedrijf wordt kwaliteitsverbetering ter plekke gerealiseerd. Een en ander is kortgesloten met de Provincie en naast de kwaliteitsverbetering wordt een financiële tegenprestatie geleverd. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering is een stedenbouwkundig plan (bijlage 1) opgesteld welke onderdeel uitmaakt van deze onderbouwing.

3. RIJKSBELEID

3.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

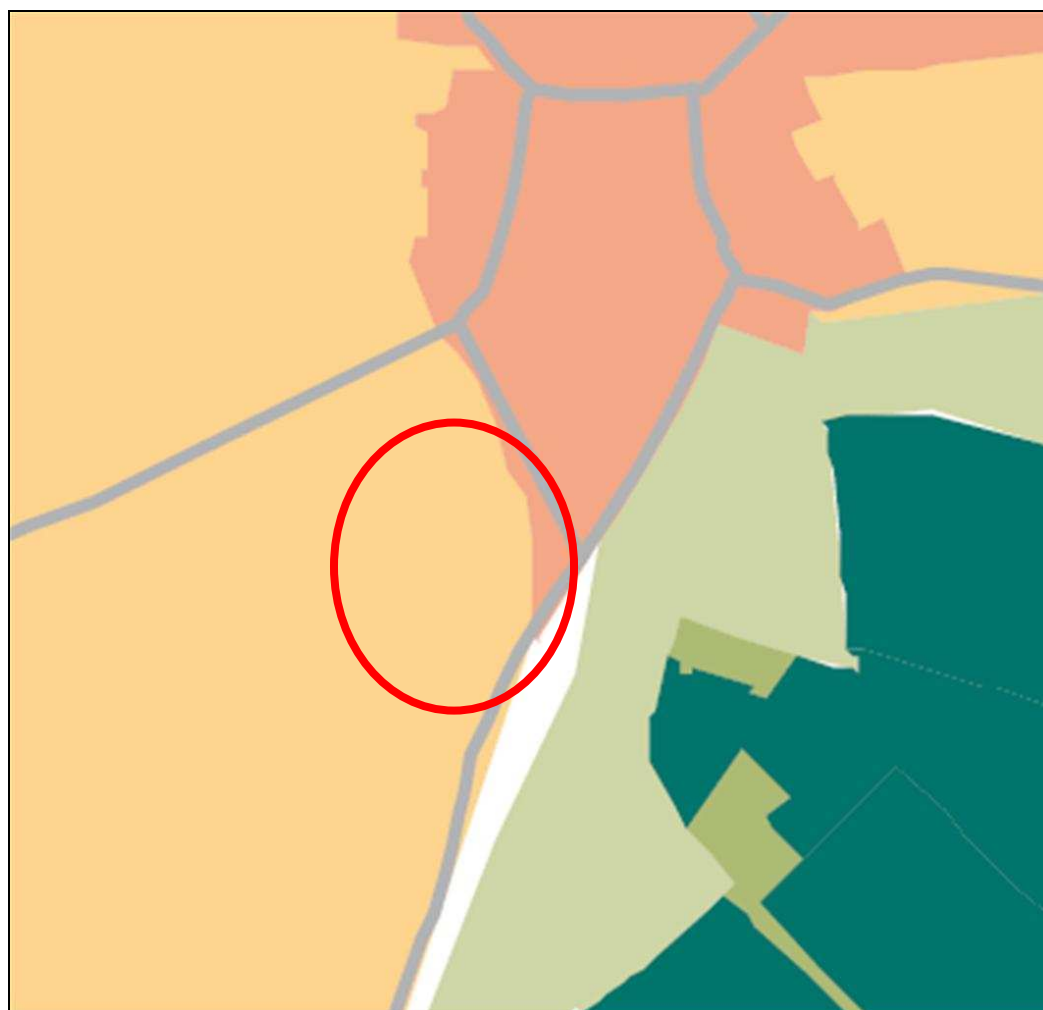
De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Het realiseren van zowel kwaliteitsverbetering als het uitplaatsen/beëindigen van intensieve veehouderij (varkenshouderij) past binnen dit beleid.

4. PROVINCIAAL BELEID

4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL 2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. Volgens de POL-kaart is het bedrijf gelegen in een gebied waarop perspectief 4: Vitaal landelijk gebied.



	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied

P4 Vitaal landelijk gebied

Het perspectief Vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (o.m. in vrijkomende agrarische gebouwen), zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur.

De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland mogelijk. Voor nieuwe bouwkvavels voor intensieve veehouderij of glastuinbouw moet worden gezocht binnen de P5 gebieden: de Landbouwonwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, concentratiegebieden glastuinbouw en projectvestiging glastuinbouw.

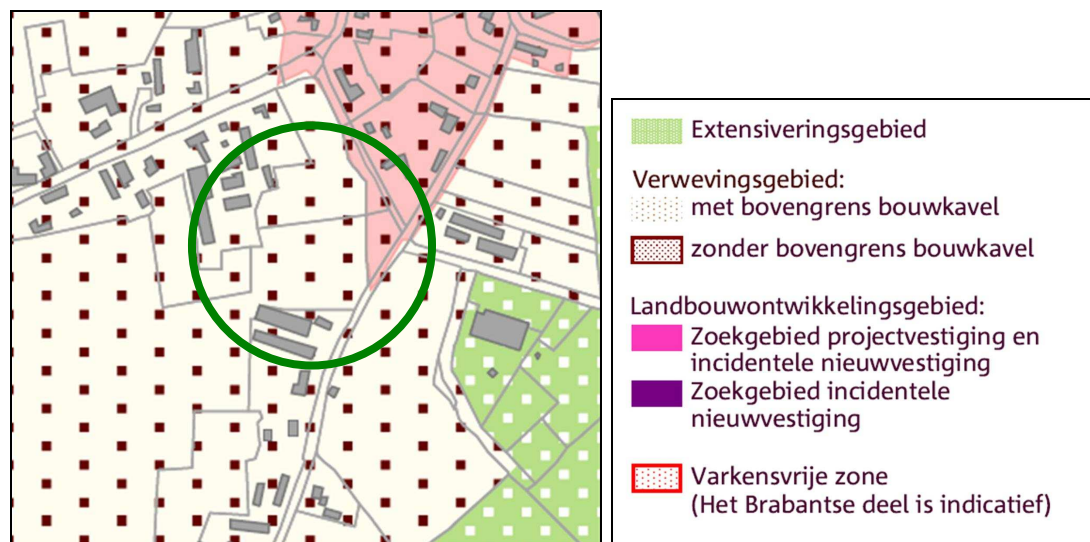
Via de systematiek van BOM+, Rood voor Groen en het contourenbeleid in combinatie met VORM kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.

Binnen dit perspectief zijn voldoende mogelijkheden om woningbouw in het kader van Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode te ontwikkelen. Derhalve zijn de plannen niet in strijd met Provinciaal beleid, POL. Expliciet wordt benoemd dat dergelijke initiatieven mogelijk zijn mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

Op 5 maart 2004 is door Provinciale Staten van Limburg het reconstructieplan Noord- en Midden Limburg vastgesteld en op 1 juni 2004 goedgekeurd door de minister van LNV en de staatssecretaris van VROM. Op 17 februari 2006 hebben Provinciale Staten de Wijziging van het reconstructieplan vastgesteld. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben de Wijziging op 30 maart 2006 goedgekeurd. Het reconstructieplan is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Met het reconstructieplan wordt een integrale en gebiedsgerichte aanpak van problemen beoogd. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de economische vitaliteit van het landelijk gebied, versterking van natuur en landschap, veerkrachtig watersysteem en leefbare dorpen. Voor de intensieve veehouderij en de glastuinbouw ligt de uitdaging om de productie van bedrijven die liggen in kwetsbare gebieden te verplaatsen naar gebieden, waar geen andere functies worden beïnvloed. Uitdaging hierbij is vooral de realisering van projectvestigingen.

Het plangebied is gelegen binnen het verwevingsgebied waarbij een bovengrens van de bouwkavels is vastgesteld. Dit gebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Binnen deze gebieden is het mogelijk voor intensieve bedrijven om uit te breiden mits voldaan wordt aan BOM+ en milieuregelgeving.



Het verplaatsen van bedrijven die planologisch in de knel zitten of die andere ontwikkelingen zoals woningbouw frustreren is een van de doelen van het Reconstructieplan. Deze ontwikkeling is dan tevens conform het Reconstructieplan waarin gesteld wordt dat landbouw, wonen etc verweven moeten zijn binnen de verwevingsgebieden.

4.3 Contourenbeleid/VORM

Contourenbeleid

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 regeling.

Verhandelbare Ontwikkelings-rechten-methode

Het ruimtelijke beleid van de provincie Limburg is ontwikkelingsgericht. Terwijl het beleid nog niet zo lang geleden met name gericht was op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het nu juist gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het begrip *kwaliteit* staat hierbij voorop: ruimtelijke ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de gewenste omgevingskwaliteiten. In onze provincie hebben we hiertoe een beleidskader en een bijbehorend instrumentarium opgesteld, waarin dit principe is opgenomen. Als inspiratiebron heeft het Amerikaanse model van verhandelbare ontwikkelingsrechten gefungeerd. In Limburg hebben we op basis van deze gedachte dit naar de Nederlandse context vertaald. We spreken daarom van *VORm: Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten-methode*.

In onderhavig project is sprake van bouwen buiten de genoemde contouren. In dit geval is het contourenbeleid van toepassing. Door de VORmethode worden ontwikkelingen in het buitengebied gestimuleerd mits dit een kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft. VORm gaat niet zozeer uit van het BOM+ principe. Bij VORm wordt een kwaliteitsovereenkomst gesloten tussen betreffende initiatiefnemer, gemeente en Provincie. In deze overeenkomst worden de rode prestaties en (groene) tegenprestatie beschreven.

Initiatief Egelmeers

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 3 nieuwe bouwkvavels en 1 burgerwoning (voormalige bedrijfswoning bij varkenshouderij). Als tegenprestatie worden de bestaande stallen gesloopt (totaal 1411 m²). Daarnaast zal ruimtelijk gezien de agrarische bouwkvavel en bijbehorende milieuvergunning komen te vervallen. Het initiatief is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie (bijlage 2a) van de Provincie Limburg en financieel beoordeeld door de Provincie (bijlage 2b).

Kwaliteitsverbetering

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plekke wordt gerealiseerd door het saneren van het bestaande varkensbedrijf. De stallen worden gesloopt en de milieuvergunning welke op het bedrijf ligt wordt ingetrokken. Ter compensatie worden 3 bouwrijpe kvavels gerealiseerd buiten de contouren zoals opgenomen in het Contourenbeleid. Naast de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door bovenstaande zal tevens een financiële compensatie plaatsvinden. De hoogte van deze compensatie betreft € 112.000,- (zie bijlage 2b).

Onderstaande situatieschets laat de toekomstige situatie zien met betrekking tot de 3 nieuwe bouwkvavels (waarvan 1 twee-onder-een kap woning). Op basis van het advies van de kwaliteitscommissie is het plan aangepast zoals in onderstaande situatieschets is weergegeven.



5. GEMEENTELIJK BELEID

5.1 Ontwikkelingsperspectief 2015

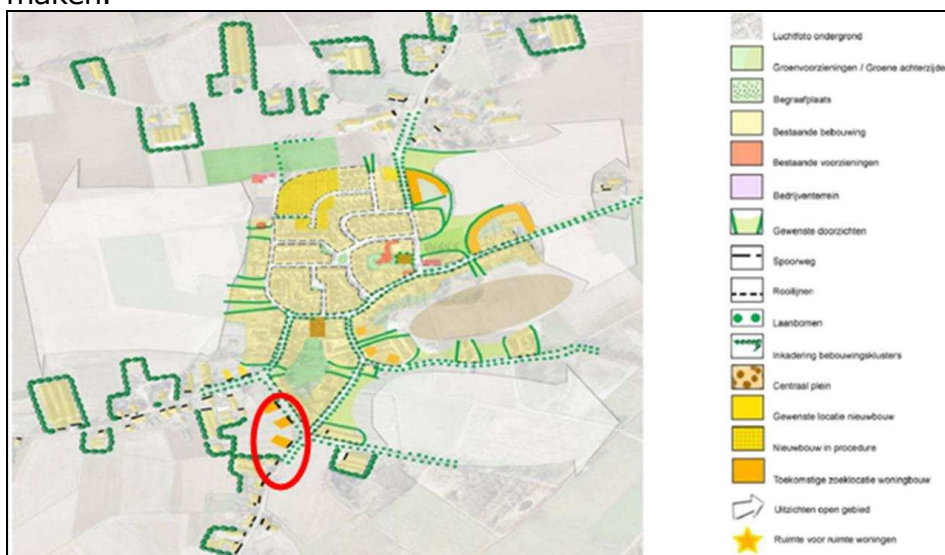
Op 23 september 2008 is het ontwikkelingsperspectief 2015 als gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Deze visie geeft aan welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen, en omvat het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, 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 o.a. als doel om de ruimtelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en vorm te geven.

Een belangrijk onderdeel van het beleidsstuk is ontwikkelingsplanologie: Nastreven van doelen in plaats van bepalen wat wel en niet mag. Tevens formuleert het doelen voor de komende 15 jaar voor Venray en haar kerkdorpen. Voor de specifieke woonkernen worden structuurplannen gemaakt waarbij het bouwen in dorpen in samenhang met de dorpen wordt opgesteld en vormgegeven in zogenaamde Dorpsomgevingsprogramma's (DOP's). Deze DOP's vormen een belangrijk toetsingskader bij het opstellen van de ruimtelijke visies, zoals de Ruimtelijke Visie Merselo.

Ruimtelijke Visie Merselo / DOP Merselo

In november 2007 is door de gemeente Venray de Ruimtelijke Visie Merselo opgesteld. Deze visie is richtinggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor het dorp Merselo. Uit de visie moet blijken waar, wanneer en in welke vorm woningbouw gerealiseerd dient te worden. Het ontwerp DOP Merselo wordt in de loop van 2011 vastgesteld (vermoedelijk in mei 2011).

Het dorp wordt gekenmerkt door historische linten met een waardevol uitzicht op de essenlandschappen en het beekdal waaronder de lintbebouwing op 'de Haag' ook valt. Deze uitzichten moeten behouden blijven. Door onderhavig project wordt een nieuw uitzicht vanuit de Haag gecreëerd door de sanering van het bedrijf. Zoals in de ruimtelijke visie is beschreven is woningbouw op onderhavige locatie op termijn gewenst (toekomstige zoeklocatie woningbouw). Het 'woningbehoefte onderzoek' geeft aan dat in de komende 10-15 jaar er een behoefte is aan 55 woningen, waarbij met name behoefte is aan grondgebonden eengezinswoningen in de vrije sector. In de ruimtelijke visie is de relatie gelegd met de Wet Geurhinder en Veehouderij. Onderhavige locatie biedt mogelijkheden om ondanks de eventuele geurbelasting woningbouw mogelijk te maken.



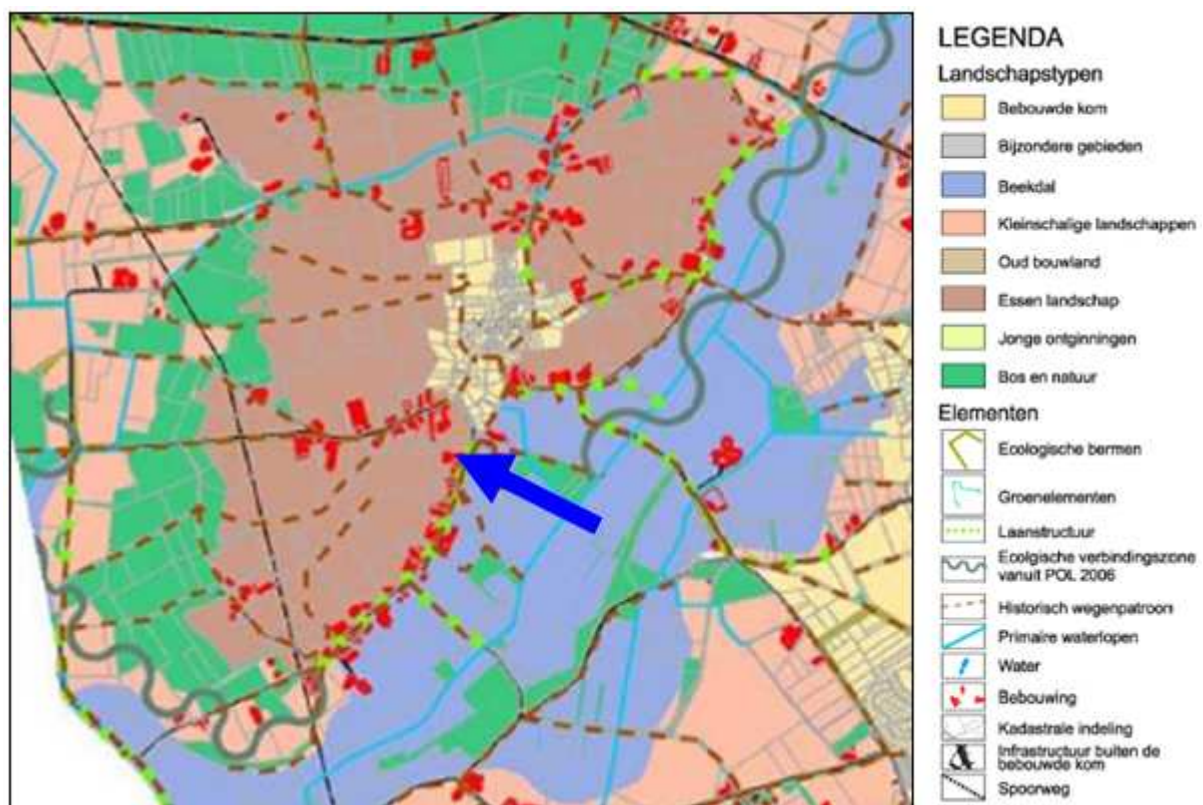
Het onderhavig initiatief past binnen het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 alsmede de Ruimtelijke Visie Merselo omdat aansluitend op de locaties uit de ruimtelijke visie een versterking van het lint aan de Haag ontstaat.

5.2 Ruimtelijk kwaliteitskader

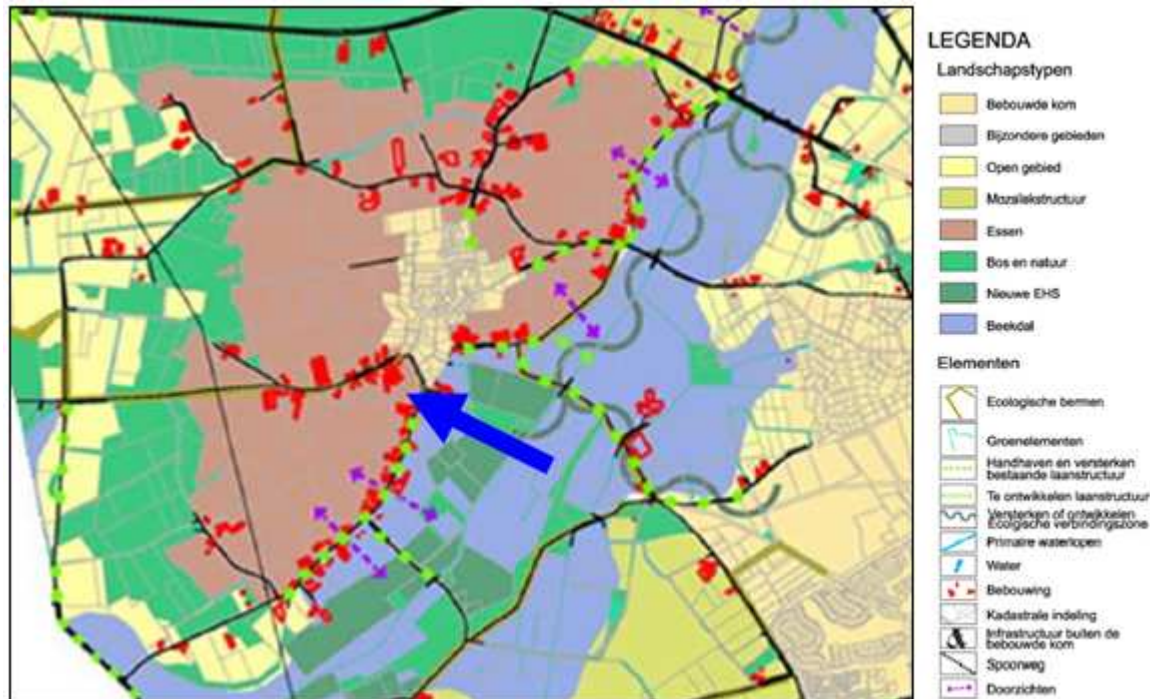
Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen getoetst te worden aan het op 14 december 2010 door de gemeenteraad van Venray vastgestelde Ruimtelijke kwaliteitskader (RKK). De kern van het RKK is de opvatting dat in het buitengebied zich steeds nieuwe ontwikkelingen voordoen. Deze dynamiek vraagt enerzijds een visie waarmee wordt aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn. Anderzijds wordt erkend dat een ontwikkeling in het buitengebied de waarden van dit buitengebied kunnen worden aangetast. Een ontwikkeling is dan ook slechts mogelijk als tegelijkertijd deze waarden op een verantwoorde wijze worden behouden of worden omgevormd tot een nieuwe kwaliteit.

Deelgebied Merselo

Het plangebied valt binnen het deelgebied Merselo wat wordt gekenmerkt door het Loobeekdal. Deze beek en haar omgeving verandert van karakter van noordwest naar zuidoost richting. Het landschapstype van het plangebied wordt gedefinieerd als 'Essen landschap' waar een laanstructuur aanwezig is. Onderstaande figuur betreft de kenmerken van het deelgebied Merselo.



Onderstaande figuur betreft het streefbeeld van het deelgebied Merselo:



Door onderhavige ontwikkeling wordt de lintbebouwing aan de Haag versterkt en wordt tegelijkertijd meer openheid gecreëerd door de uitplaatsing van intensieve veehouderij en de sloop van agrarische bebouwing. De ontwikkeling past binnen het Ruimtelijk kwaliteitskader.

5.3 Bestemmingsplan Buitengebied 1981

Ten tijde van de ontwikkeling van onderhavig project was het bestemmingsplan Buitengebied 1981 van toepassing. Inmiddels is het bestemmingsplan buitengebied 2010 vastgesteld en in werking getreden. Het plangebied is in dit nieuwe bestemmingsplan echter niet opgenomen.

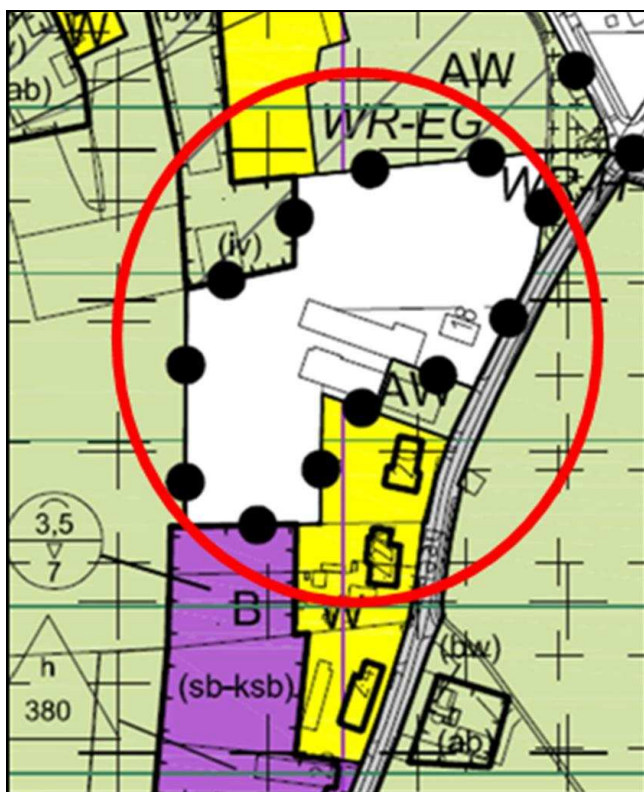
De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Venray. De projectlocatie is in dit plan aangeduid als 'Agrarisch gebied met vrije vestiging – AG-V'.



De gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming zijn géén ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden aanwezig waardoor de geplande ontwikkeling kan plaatsvinden. Derhalve dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

5.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2010

De locatie is in het bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010, niet opgenomen in verband met de voorgenomen plannen van initiatiefnemer. Voor de locatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Omdat géén bestemmingsplan voor onderhavige locatie is vastgesteld is het vigerende bestemmingsplan nog steeds het bestemmingsplan buitengebied 1981. Zoals eerder beschreven zijn er bij deze bestemming geen ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen en dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

6. ONDERZOEK

6.1 Geur

Met het project zijn geen problemen met betrekking tot geurhinder te verwachten. Integendeel, het stoppen van de varkenshouderij heeft tot gevolg dat de geurbelasting van het bedrijf komt te vervallen. De bouw van woningen leidt niet tot geuroverlast.

De woningen ondervinden wel last van één omliggend geurproducerend bedrijf (Veldstraat 21). Aangezien de woningen worden gebouwd in samenhang met de sloop van een varkenshouderij is artikel 14 lid 2c van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing.

In artikel 14 lid 2c van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat:

De afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. Op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - b. In samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij, en
 - c. In samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,
- ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

De te realiseren woningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom van Merselo. De afstand tot de veehouderij welke is gelegen aan de Veldstraat 21 bedraagt meer dan 50 meter (ruim 75 meter). Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat zoals blijkt uit bijgevoegde geurberekening (bijlage 3).

Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.2 Geluid

Door de beëindiging van de varkenshouderij zal de geluidsbelasting vanuit de inrichting door machines e.d. komen te vervallen. Eveneens zal de geluidsbelasting door het wegvallen van aan- en afvoerbewegingen van personenauto's, personeel en vrachtauto's voor aanvoer grondstoffen en afvoer dieren/producten komen te vervallen. Door de realisatie van 3 woningbouwlocaties cq woningen komen er aan- en afvoerbewegingen met personenauto's van bewoners en bezoekers bij. Per saldo blijft er in aantal en in zwaarte van transportmiddelen van en naar de locatie een groot voordeel. Door adviesburo van der Boom is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer (bijlage 4). De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Merselo binnen de geluidzone van de Haag. De woningen liggen op ca 13 en 22 meter uit de as van de Haag. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Venray. De geluidbelasting bedraagt 47 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Haag. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woningen niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting zonder aftrek op de voorgevel van de woningen bedraagt 49 dB – 46 dB. Bij een geluidbelasting van 53 dB of minder is de minimum $G_{A,k}$ vereist van 20 dB. Voor de gevels van deze woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.3 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van de ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit van invloed op de uitvoerbaarheid van onderhavig project. Vandaar dat ten behoeve van de realisatie van de woningbouwlocatie de bodem onderzocht, beoordeeld en beschreven is.

Door Econsultancy BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is een vervuiling geconstateerd met minerale olie op een klein gedeelte van het plangebied (bijlage 5a). Derhalve is door Econsultancy een aanvullend onderzoek uitgevoerd (bijlage 5b). Econsultancy adviseert de aangetroffen lichte verontreiniging, bij boring B10 en B11, met minerale olie onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Na overleg met Econsultancy BV is afgesproken dat een saneringsplan wordt opgesteld voor de vervuiling bij boringen B10 en B11. Door uitvoering van het saneringsplan wordt de grond op een verantwoorde manier gesaneerd en kunnen de geplande bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het saneringsplan is als bijlage 5c toegevoegd.

6.4 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

De locatie wordt op de Archeologische kaart van de gemeente Venray aangemerkt als 'gebied met hoge verwachting'. Uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren in deze gebieden. In geval van planvorming dient dan ook vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) te worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy BV en ARC BV (bijlage 6). Na het verkennend inventariserend booronderzoek is de conclusie dat de hoge archeologische trefkans voor de onderzoekslocatie gehandhaafd blijft en dat karterend/waarderend inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven.

Na overleg met Econsultancy is geconcludeerd dat ophoging van de bouwlocatie ten behoeve van de tweekapper een goede manier is om de eventuele archeologische waarden te waarborgen. In dit geval is het niet nodig om proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Met de gemeente dient hierover overeenstemming bereikt te worden. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de uitkomst van dit overleg niet relevant. Tezijntijd

bij het aanvragen van een bouwvergunning zal archeologie alsnog aan de orde komen en zal nader bekeken worden of een proefsleuvenonderzoek nodig is óf dat bouwen na ophoging mogelijk is. Een en ander is tevens opgenomen in de planregels welke onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van 2009 geeft aan welke afstanden bepaalde bedrijfsactiviteiten minimaal in acht moeten nemen ten opzichte van woonfuncties en overige bedrijfsactiviteiten. Door het aanhouden van deze afstanden kan in redelijkheid en bij een gangbare bedrijfsvoering worden gesteld dat overlast vanwege geur, stof, geluid en gevaar worden voorkomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Binnen een afstand van ruim 100 meter zijn geen bedrijven gelegen welke een afstandsgrens van minimaal 100 meter nodig hebben. Bovendien liggen tussen deze bedrijven en de nieuw te realiseren woningen reeds andere gevoelige objecten cq woningen.

Er zijn verder geen milieuaspecten bekend welke conflicteren met de voorgenomen realisatie van de bouw kavels cq. woningen en de herbestemming naar burgerwoning. De vigerende milieuvergunning wordt ingetrokken.

6.6 Leidingen en infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een zodanig bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn eveneens geen buisleidingen gelegen die voorzien zijn van een beschermingszone, waarbij in het kader van dit project rekening mee dient te worden gehouden. Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen gezegd is onder paragraaf 6.10 'Externe veiligheid'.

6.7 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- de rode lijst-soorten
- niet bedreigde maar wel minder algemeen voorkomende soorten
- algemeen voorkomende soorten

Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de derde categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Natuurloket

Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. In het kilometervak waarin de beoogde locatie aan de Haag gelegen is wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van vaatplanten, zoogdieren en broedvogels.

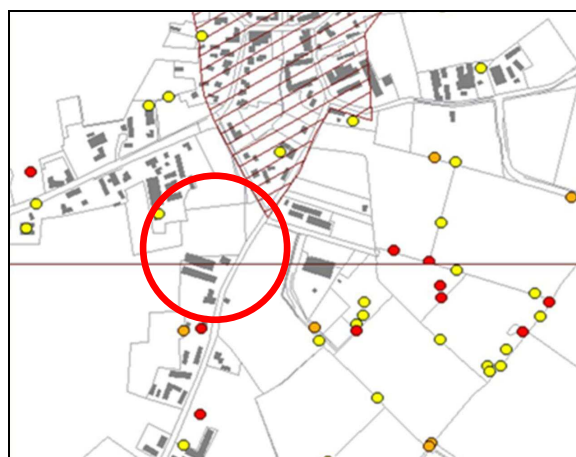


Rapportage voor kilometerhok X:192 / Y:393								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hri*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten		1			1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	6	5		5	1	matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			1		1	goed	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	26-50%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Om een beeld te krijgen wat daadwerkelijk op de locatie voorkomt, is op de site van de Provincie Limburg de interactieve kaart met natuurgegevens (broed)vogels en beschermde planten geraadpleegd.

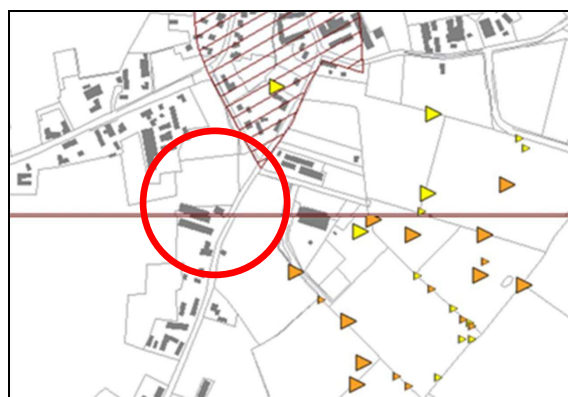
Gegevens broedvogels

Ter hoogte van de planlocatie zijn géén beschermde broedvogels waargenomen. In de omgeving zijn diverse vogels waargenomen in het verleden. De realisatie van onderhavig plan vormt geen belemmering voor het broedsucces van deze soorten waardoor het project doorgang kan vinden.



Gegevens beschermde planten

Ter hoogte van de planlocatie zijn géén beschermde plantensoorten waargenomen. Derhalve zal het project gerealiseerd kunnen worden.



Quickscan Flora en Fauna (bijlage 7)

Door het IVN Geijsteren- Venray is op 5 april 2011 een veldinventarisatie gehouden naar de aanwezige flora en fauna op de projectlocatie. Op basis van de inventarisatie kan gesteld worden dat er geen soorten aanwezig zijn of mogelijk aanwezig kunnen zijn

welke een belemmerend effect hebben op onderhavig initiatief of omgekeerd. Hierbij zijn ook de te slopen stallen bekeken.

6.8 Natuur en landschap

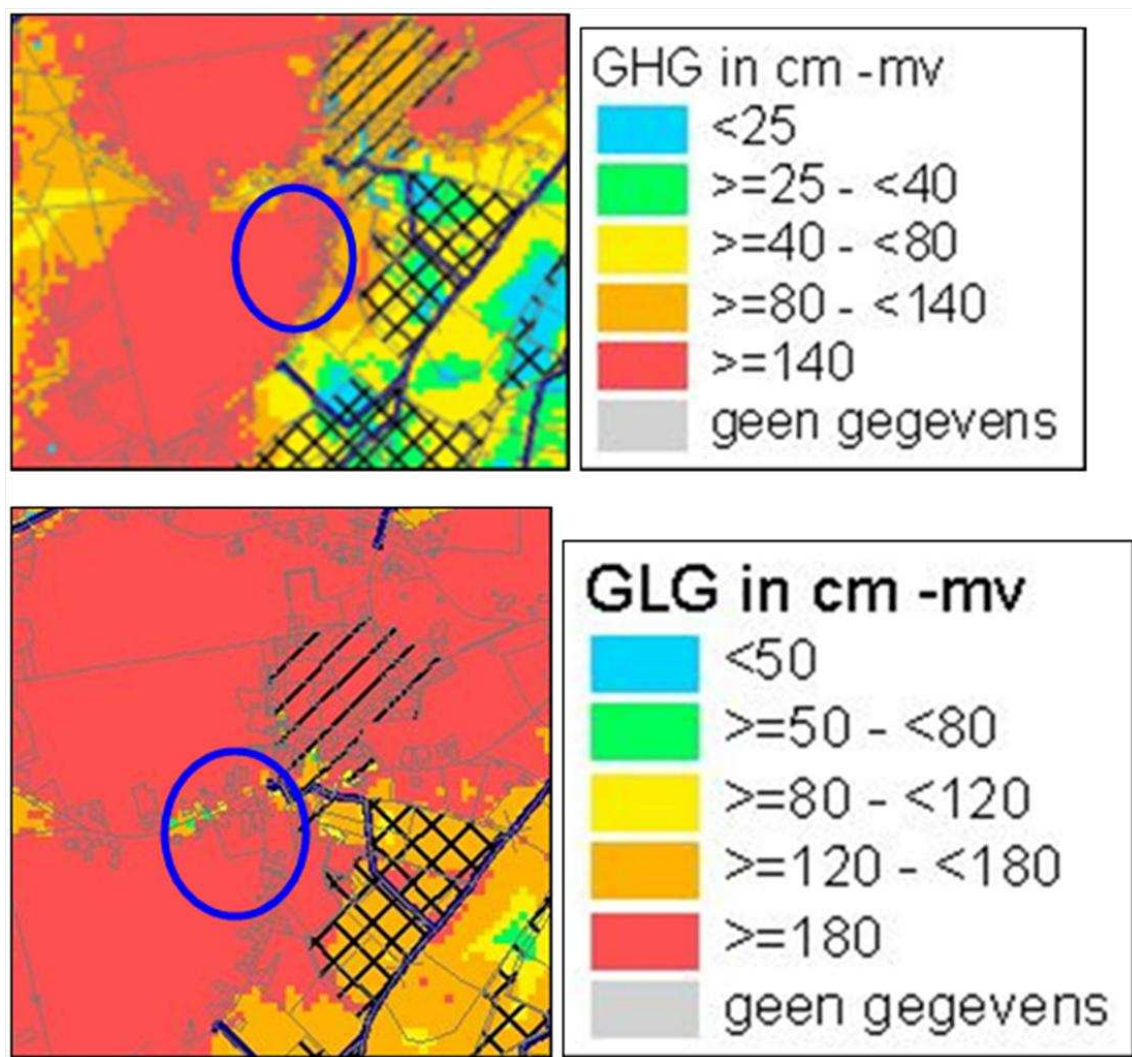
De onderhavige projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de EHS zoals deze in het POL is vastgesteld of van andere beschermingsgebieden. De geplande ontwikkeling is een verbetering voor dit gebied ten opzichte van de huidige situatie. Omdat de varkenshouderij gesloopt wordt treedt een verbetering van kwaliteit van het landschap op. Dit wordt onderschreven door de reactie van de Kwaliteitscommissie in het kader van de beoordeling van de kwaliteitsverbetering ter plekke.

6.9 Water

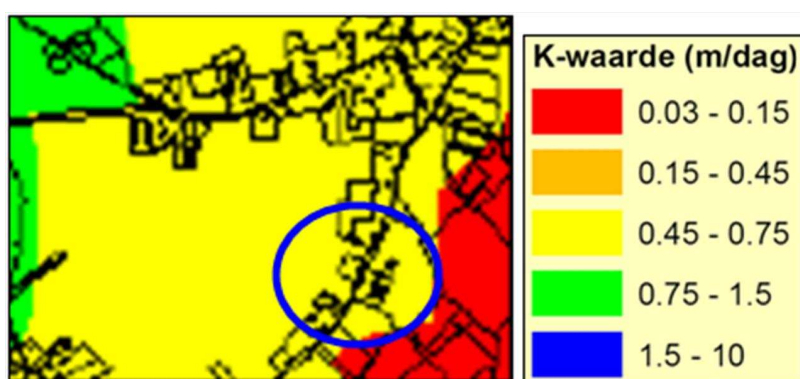
Bij nieuwbouw van huizen of de aanleg van wegen en parkeerplaatsen dient rekening gehouden te worden met water. Het is gebruikelijk dat dak- en straatwater terug in de bodem wordt gebracht door middel van infiltratie waardoor de natuurlijke kringloop van het water weer rond is.

Het project voorziet in de realisatie van drie bouwkavels met als tegenprestatie de sloop van stallen en loods. In totaal wordt een bebouwd oppervlak van 1411 m² gesloopt. De te bouwen oppervlakte in totaal bedraagt ruim geschat ongeveer 1000 m² inclusief eventuele bijgebouwen en verhardingen. Geconcludeerd kan worden dat er netto minder water op daken en verhardingen terecht zal komen dan in de huidige situatie. Bij de realisatie van de woningen zal het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein infiltreren.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand op de betreffende gronden ≥ 140 cm beneden het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ≥ 180 cm beneden het maaiveld.



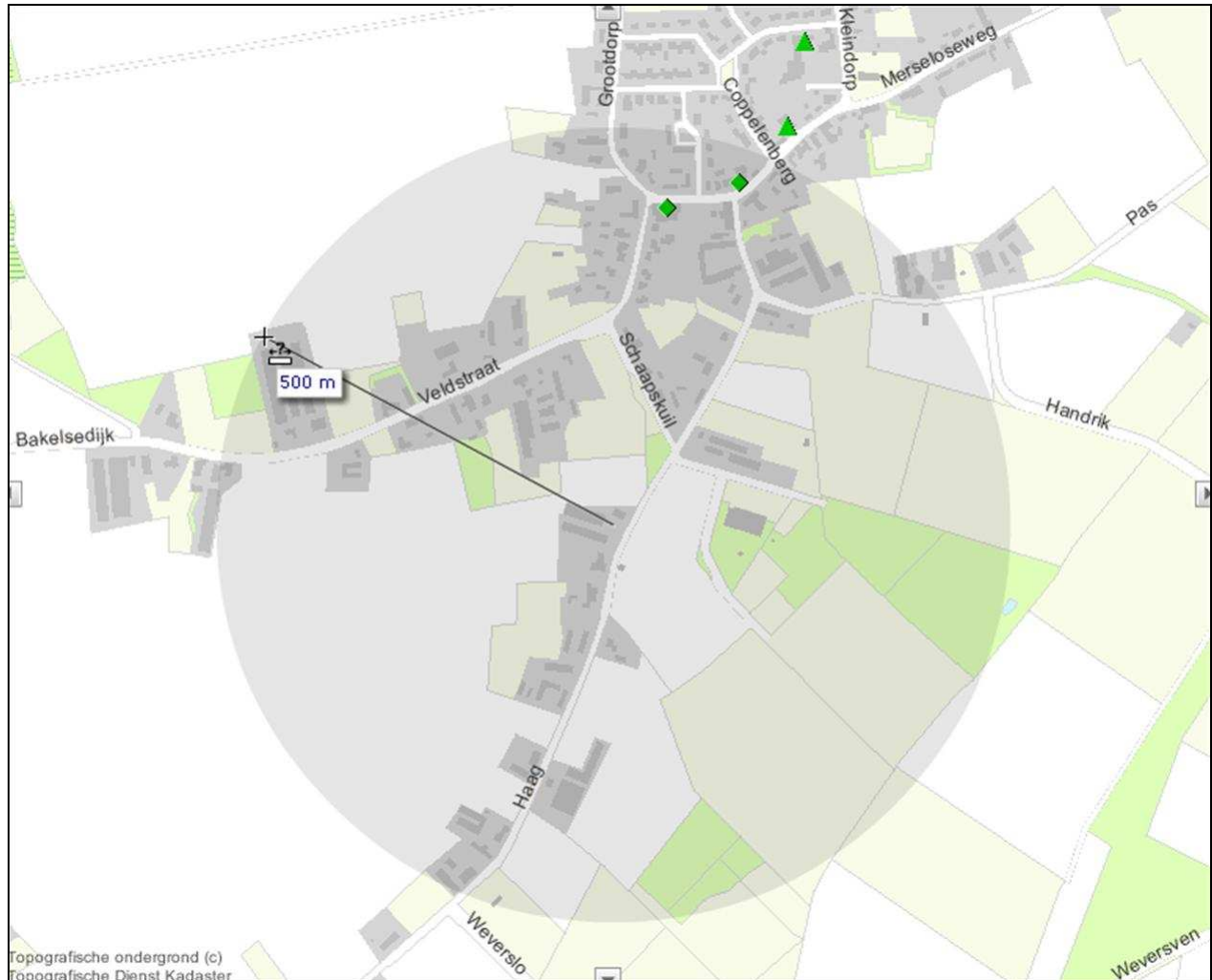
De gronden waarop de infiltratie zal plaatsvinden zijn volgens Waterschap Peel- en Maasvallei redelijk goed doorlatende gronden waarbij infiltratie mogelijk is indien de grondwaterstand voldoende laag is (1 meter of dieper).



Gezien bovenstaande is het wel mogelijk om het water op eigen gronden te laten infiltreren (tuin, infiltratievoorziening). Hier zal bij het aanvragen van een bouwvergunning op terug gekomen worden. Omdat hier geen problemen mee gemoeid zijn is het aspect water geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

6.10 Externe veiligheid

De voorgenoemde activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Op onderstaande kaart is te zien dat binnen een straal van 500 meter geen risicovolle activiteiten aanwezig welke een negatief effect hebben op de gewenste functie 'wonen'. Bovendien zijn geen (buis-)leidingen aanwezig welke voorzien zijn van een beschermingszone.



Bron: <http://nederland.risicokaart.nl/>

6.11 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Het NSL is inmiddels in werking getreden waardoor de uitvoeringsregels door saldering verruimd zijn. Tevens is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan. Woningbouwlocaties voldoen aan het besluit indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van 3 woningen. Om die reden is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. Het project is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

6.12 Verkeerskundige aspecten

De locatie waar de woningen worden gerealiseerd, is gelegen aan de Haag. De ontsluiting is goed te noemen. Binnen een paar minuten kan vanuit de locatie de Provinciale weg N270 bereikt worden. De kavels, met een grootte van 750 m², bieden voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid binnen de desbetreffende kavels. Hiermee wordt bij de inrichting rekening gehouden.

Parkeren

Er dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Op de ingetekende bouwkavels in het stedenbouwkundig plan is duidelijk zichtbaar dat ruim voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om deze te realiseren. Op de bouwkavels zullen dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De noordelijk gelegen

woningen zullen een gezamenlijke uitweg hebben op de Haag zoals opgenomen in het stedenbouwkundig inpassingsplan.

6.13 Stedenbouwkundige gevolgen project

Stedenbouwkundig heeft het project geen nadelige invloed. Integendeel, door de sanering van het varkensbedrijf zal het aanzien van de locatie aanzienlijk verbeterd worden. De te bouwen woning zullen qua ontwerp en materiaalgebruik ingepast worden in de omgeving. Hiertoe zal bij het aanvragen van een bouwvergunning een welstandstoets plaatsvinden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de realisatie van nieuwe bouwkavels en 1 burgerwoning (momenteel bedrijfswoning) in het kader van de Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten-methode. Bij de toepassing van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het onderhavige project wordt de gemeente Venray door initiatiefnemer gevrijwaard van eventuele toekomstige claims.

Grexwet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Grondexploitatiewet is een onderdeel van de Wro. In de Grondexploitatiewet is een nieuwe regeling opgenomen ten aanzien van onder andere het kostenverhaal, de binnenplanse verevening en de te stellen locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. De gemeente kan de kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen op de initiatiefnemer verhalen op verschillende manieren. De gemeente kan direct voor het publiekrechtelijke spoor kiezen in de vorm van het vaststellen van een exploitatieplan en kostenverhaal via de bouwvergunning. Een gemeente en een particuliere eigenaar zijn op grond van de wet niet verplicht om met elkaar te onderhandelen voordat het exploitatieplan wordt vastgesteld. Toch kiezen de gemeente en de particuliere eigenaar vaak de weg van de anterieure overeenkomst. In onderhavige situatie is voordat de ruimtelijke procedure formeel gestart werd, een anterieure overeenkomst afgesloten.

Planschade

De mogelijkheid tot het indienen van planschade door derden kan niet worden uitgesloten. Toch zal de gemeente veelal vragen om een planschadeovereenkomst af te sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer. Eventuele planschade komt als gevolg daarvan deels of geheel voor rekening van de aanvrager. Op grond van afdeling 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst afgesloten.

8. JURIDISCHE OPZET

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan 'Haag 18 Merselo' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2010. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels met daarin algemene bouwregels en algemene ontheffings-, wijzigings- en procedureregels; Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregels, algemene aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels alsmede de overige regels,
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

9. PROCEDURE

De gemeenteraad of B&W (indien de bevoegdheid aan B&W is gedelegeerd) kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

De procedure ziet er dan als volgt uit:

- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het College van B&W;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door het College van B&W binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wettelijk vooroverleg (ex art 3.1.1 Bro):

Waterschap Peel- en Maasvallei:

Op 27 oktober 2011 heeft Waterschap Peel- en Maasvallei positief geadviseerd in zake onderhavig plan (bijlage 8).

Ministerie van VROM:

Op 3 oktober 2011 heeft de VROM-inspectie als volgt gereageerd (bijlage 9):

“het bovengenoemd plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB”

Provincie Limburg:

Op 30 september 2011 heeft Provincie Limburg aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het plaatsen van een opmerking. Deze opmerking heeft betrekking op het aspect archeologie. In een aanvullende reactie d.d. 16 november 2011 geeft de provincie aan dat momenteel geen aanpassingen nodig zijn (bijlage 10). Tevens wordt aangegeven dat de provincie uitkijkt naar de resultaten van het komende onderzoek (ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning).

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

10. CONCLUSIES

Het project behelst het oprichten van 3 bouwkavels aan de Haag te Merselo conform de VORMethode van de Provincie Limburg. De aangewezen weg om tot realisering van het project te kunnen komen, is het volgen van een projectbesluitprocedure volgens de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Dit rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van het voornemen ten behoeve van het projectbesluit.

Het plan voldoet niet aan het vigerende gemeentelijke beleid. Desondanks heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venray aangegeven medewerking te willen verlenen aan het onderhavige project omdat medewerking aan dit project nogal wat voordelen biedt voor de kwaliteit van de omgeving en het plan past binnen de provinciale regels. Het plan voldoet aan de eisen welke zijn opgenomen in het POL, het reconstructieplan en de daaruit voortvloeiende handreikingen en beleidsregels.

Uit de toetsing op de effecten naar de omgeving is gebleken dat er geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de omliggende functies en veroorzaakt de geplande activiteit ook zelf geen nadelige gevolgen voor de omliggende functies.

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2a:	Advies Provincie Limburg
Bijlage 2b:	Advies Kwaliteitscommissie
Bijlage 3:	Geurberekening
Bijlage 4:	Akoestisch rapport
Bijlage 5a:	Rapport verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5b:	Rapport aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 5c:	Plan van aanpak sanering bodem
Bijlage 6:	Archeologisch rapport
Bijlage 7:	Flora en fauna inventarisatie
Bijlage 8:	Advies WPM
Bijlage 9:	Advies VROM
Bijlage 10:	Advies Provincie Limburg