



2010

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

t.b.v. projectbesluit

Project:

VieVerde Vastgoed B.V.
Roffert 8 te Castenray

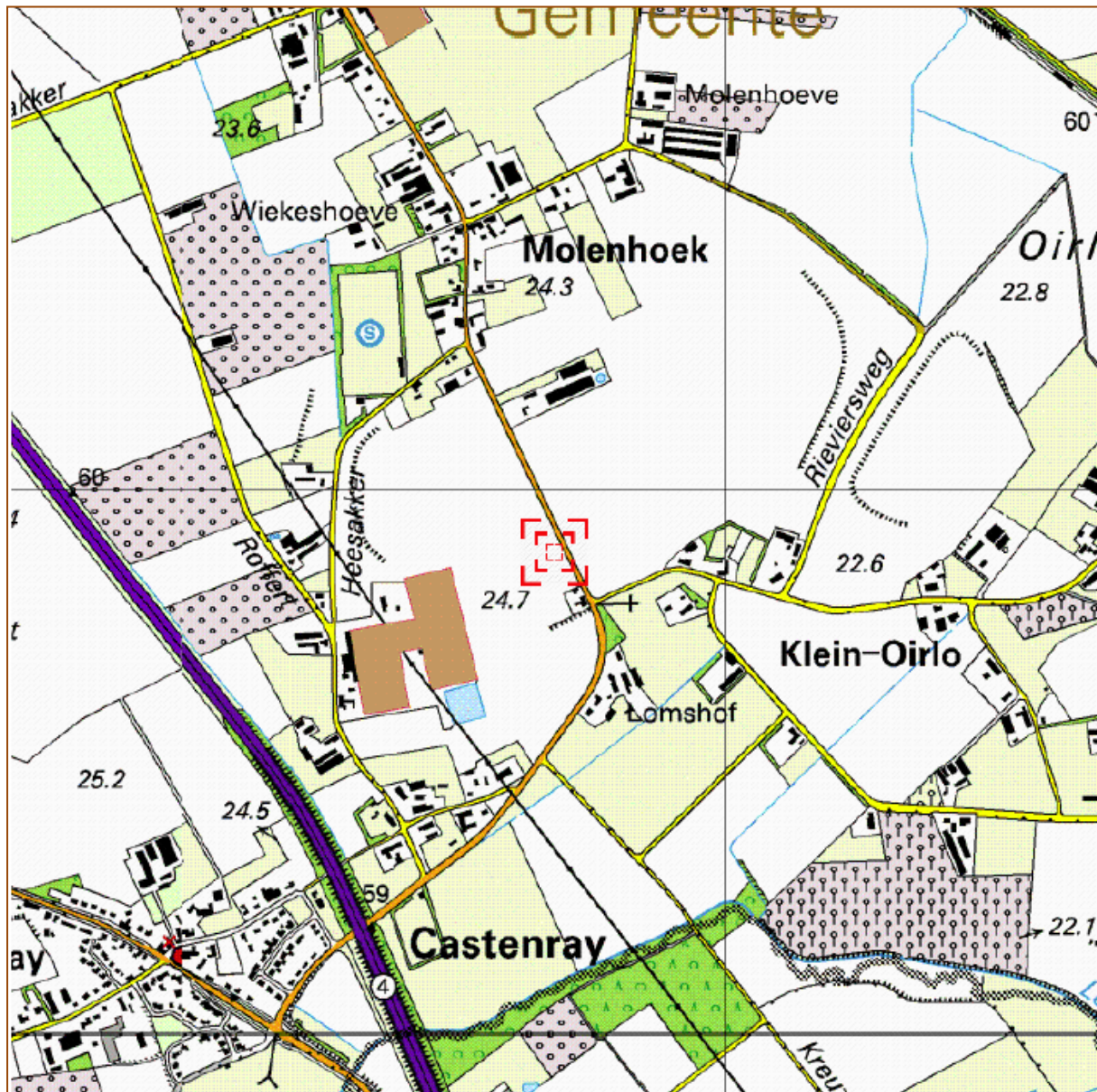
Hans Engelen

Apeladvies

26-8-2010

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing voor het projectbesluit ex. artikel 3.10 Wro voor het uitbreiden van een tuinbouwkas aan de Roffert 8 te Castenray. Het betreft perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie R nummer 1813, plaatselijk bekend als Roffert 8 te Castenray. De initiatiefnemer is 'Vieverde Vastgoed B.V.' geëxploiteerd door de heer E. Clasens.



De betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1981' en het bestemmingsplan 'Rijksweg A-73-Zuid' bestemd als 'Agrarisch gebied met vrije vestiging'. Het uitbreiden van een tuinbouwkas van 5 hectare of groter, is binnen deze bestemming niet toegelaten. De gemeente Venray Realisatie is alsnog mogelijk door het volgen van de procedure ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het verzoek daartoe dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt een verantwoording gegeven voor de gewenste ontwikkeling.

INHOUDSOPGAVE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	3
A. BESCHRIJVING PROJECT en STEDENBOUW	4
B. GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
C. BELEID	14
1. RIJK	14
2. PROVINCIE	15
3. GEMEENTE	18
a. Woonvisie	18
b. Nutsleidingen	18
c. Verkeer en Parkeren	18
D. RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT	19
E. BELEMMERINGEN	19
F. MILIEU-ASPECTEN	20
1. BODEM	20
2. GELUID	21
3. GEURCONTOUR EN MILIEUZONERING	21
4. LUCHT	21
G. WATERTOETS	22
H. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
I. NATUURWAARDEN (Natuur en landschap – Flora en Fauna)	26
K. BELANGEN DERDEN EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
L. RESULTATEN VAN OVERLEG MET ANDERE INSTANTIES	30
M. CONCLUSIE, PROCEDURE EN PLANSTUKKEN	30

A. BESCHRIJVING PROJECT en STEDENBOUW

Het plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie R, nummer 1813, plaatselijk bekend als Roffert 8 te Castenray. De gronden zijn gelegen in het buitengebied van Venray c.q. het dorp Castenray. Ze liggen aan de zuidoostzijde van Venray en ten noordoosten van Castenray. Aan de westzijde ligt Veulen, aan de oostzijde Tienray en ten zuiden Horst. De Roffert is te typeren als een rustige weg en het vormt een verbindingsweg van de Castenrayseweg naar de Rosakker in de richting Oirlo. Het omliggende gebied is agrarisch gebied.

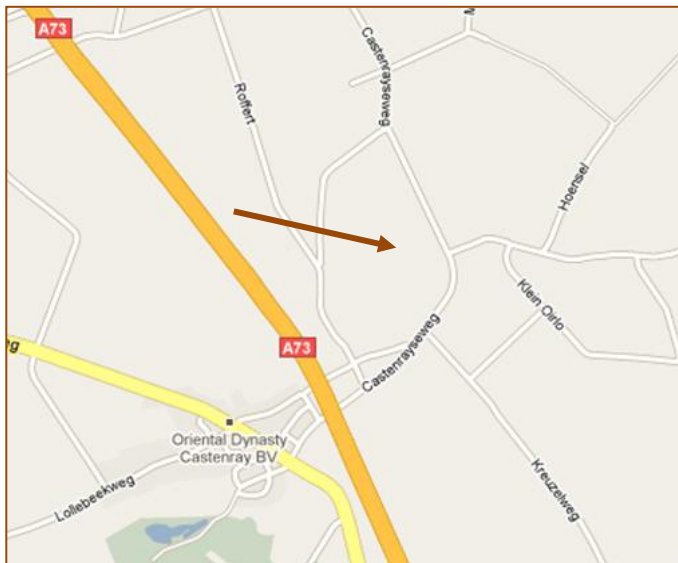
Op grond van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van het voorgenomen project niet mogelijk. Aangezien de gemeente Venray voornemens is het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied binnen afzienbare tijd te herzien, kan het project echter wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit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

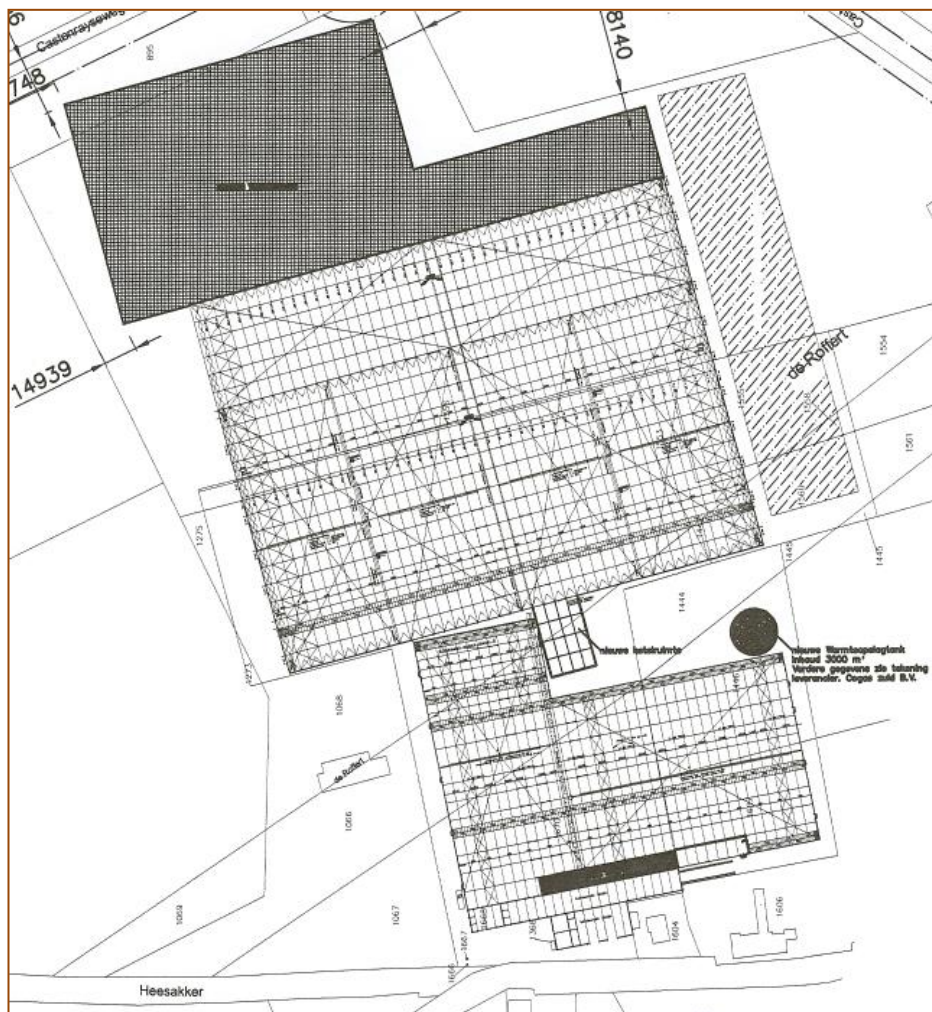


Afbeelding 1: projectlocatie



Afbeelding 2: Ligging planlocatie

Het bedrijf Kwekerij Vieverde BV exploiteert een glasgroentebedrijf met een glasoppervlakte van 5,1 hectare. Het bedrijf is gespecialiseerd in de komkommerteelt. Het bedrijf heeft voor de toekomst niet voldoende omvang en wil daarom uitbreiden om bedrijfseconomische redenen. De uitbreiding heeft betrekking op 1,736 ha glasopstand. Tevens wordt 488 m² glasopstand vervangen door uitbreiding van de loods. De bestaande ketelruimte van ca. 120 m² wordt vervangen door 480 m² ketelruimte. Tevens wordt een warmteopslagtank geplaatst.



*Afbeelding3: platte-
grondtekening eind-
situatie*



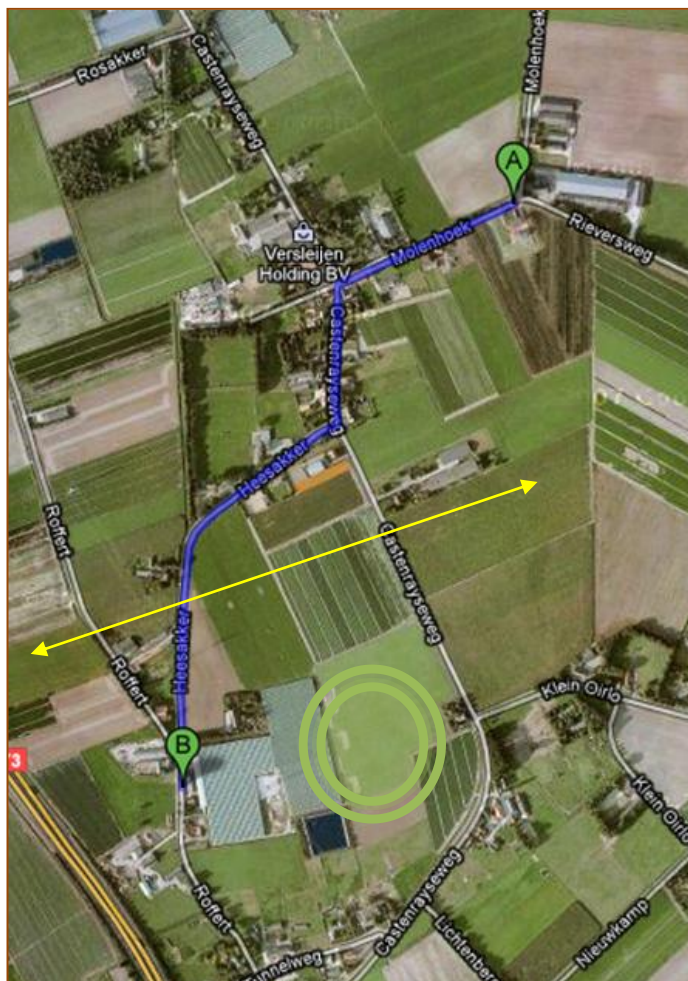
Het bestaande bedrijf heeft een oppervlakte van ca. 5,1 ha. De uitbreiding is ca. 1,85 ha.

Het plan heeft betrekking op een uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf.



Afbeelding 4: bestaande bedrijf in omgeving

Het plan heeft betrekking op een uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf.
Het bestaande bedrijf heeft een oppervlakte van ca. 5,1 ha. De uitbreiding is ca. 1,85 ha.



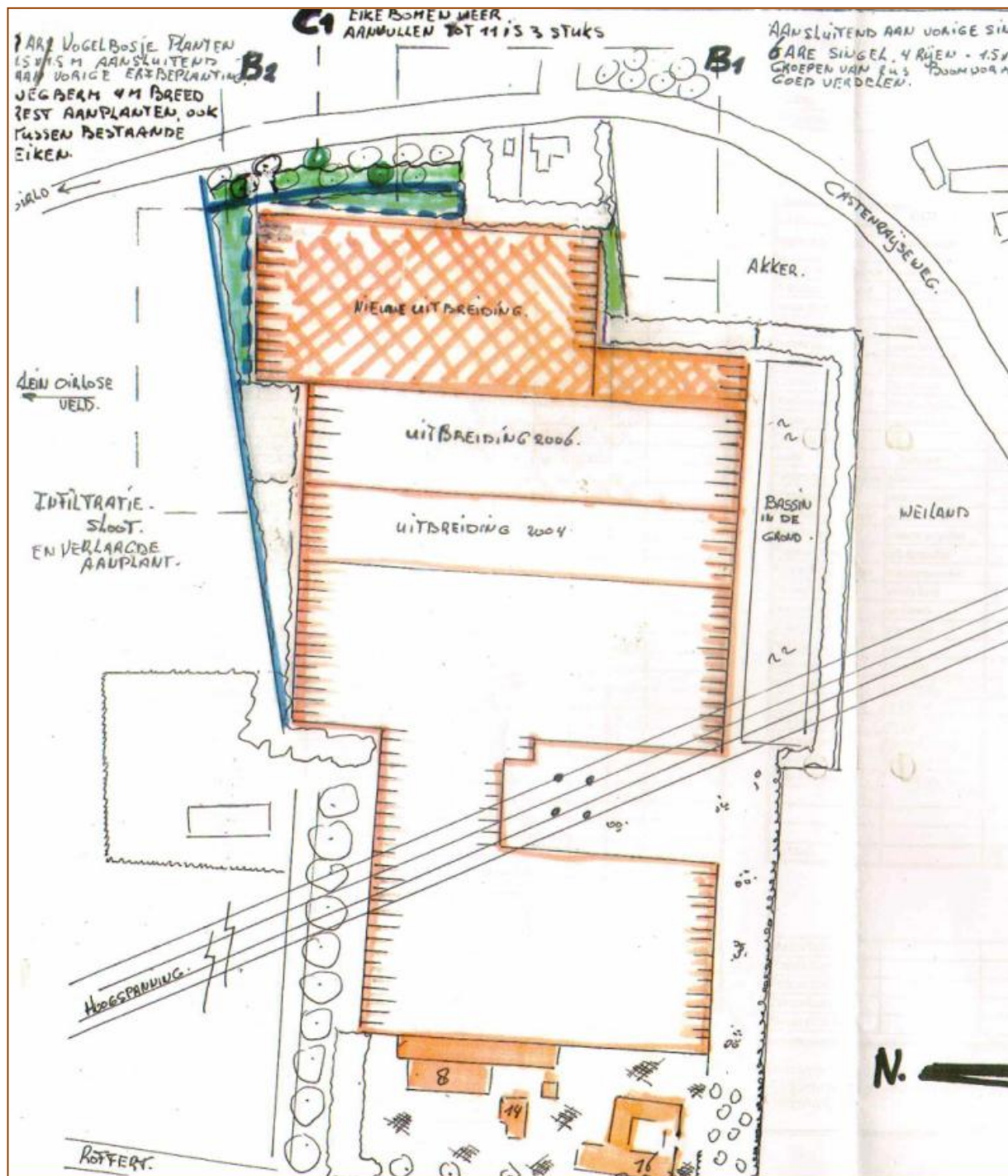
De uitbreiding van de tuinbouwkas heeft invloed op het omliggende gebied. In de 'Gebiedsvisie voor de es tussen Klein-Oirlo en Molenhoek' zijn twee belangrijke plekken opgenomen.

Ten eerste is dat het deel van de es ten zuiden van de Heesakker en ten westen van de Castenrayseweg. Vanuit de landschappelijke beoordeling is het van belang om de aanwezige zichtlijn te respecteren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet worden voorkomen dat er een aaneengesloten lint tussen Oirlo en Castenray ontstaat.

Ten tweede is er het gedeelte van de es ten oosten van de Castenrayseweg. Het is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst dat verder te bebouwen. Behoud en versterking van de openheid is gewenst. Verder is er sprake van een hoge waarde van de es rondom de wegen Hoensel en Rieversweg.

Afbeelding 5: Openheid gebied en zichtlijn op de Es t.o.v. projectgebied.

Met de uitbreiding blijft de landschappelijke en stedenbouwkundige openheid ten zuiden van de Heesakker gehandhaafd. De infrastructuur blijft ongewijzigd evenals het agrarische gebruik van de percelen rondom de projectlocatie.



Afbeelding 6: landschappelijke inpassing overeenkomstig de BOM+ methodiek

Bovendien is de situatie overeenkomstig het provinciale BOM+ systematiek ingepast. Daarbij geldt een tegenprestatie in de vorm van sloop gericht op het terugbrengen van de openheid op de es, een andere es of de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer sluit met de gemeente een overeenkomst af met de verplichting om stallen te slopen.

Het plan is voorgelegd aan het adviesbureau ruimtelijke kwaliteit. In de vergadering van 1 december 2009 stelde het bureau vast dat het plan voldoet aan de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit gestelde criteria.

Adviezen Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit

Vergadering 1 december 2009 voor het ARK.

19	ARK090145	Uitbreiden tuinbouwkas	Roffert 8 te Castenray
<u>Verantwoordelijk voor ontwerp:</u>			
- Maurice Kassenbouw			
<u>Plangeschiedenis:</u>			
- Plan niet eerder behandeld			
<u>Planbeoordeling:</u>			
Het plan voldoet.			
Het plan voldoet aan de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit gestelde criteria.			

Afbeelding 5: advies Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit

Stedenbouwkundig is het plan acceptabel.

Op de verbeelding is de oppervlakte van de uitbreiding 840 m² groter dan de feitelijke uitbreiding. Door een iets ruimere begrenzing is bij de feitelijke realisatie een beperkte flexibiliteit mogelijk. In de beoordeling van het plangebied is rekening gehouden met het gebied zoals dat op de verbeelding is weergegeven.

Hierna zullen de beleidsmatige aspecten aan de orde komen en de huidige en gewenste situatie worden beschreven. Daarna zullen de voor de locatie relevante omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid en de overige van belang zijnde onderwerpen worden behandeld.

B. GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE

De gronden passen niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 25 augustus 1981 en goedgekeurd d.d. 4 januari 1983) en het bestemmingsplan "Rijksweg A73 Zuid" (vastgesteld d.d. 28 november 1989 en goedgekeurd 8 mei 1990). Ook niet in het vernietigd bestemmingsplan van 2005.

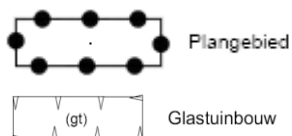
Het is gemeentelijk beleid om ruimte te bieden aan ontwikkelingen in de agrarische sector, rekening houdend met de omliggende belangen en de waarden in het gebied.

Op 31 maart 2009 nam de raad van de gemeente Venray een voorbereidingsbesluit in verband met een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het besluit trad op 10 april 2009 in werking.

Op 10 december 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2009'.



BESTEMMINGSPLANGEBIED

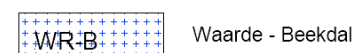
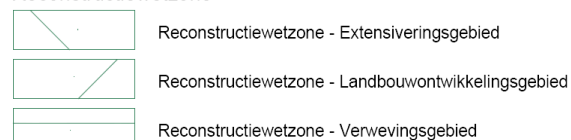


BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



Reconstructiewetzone

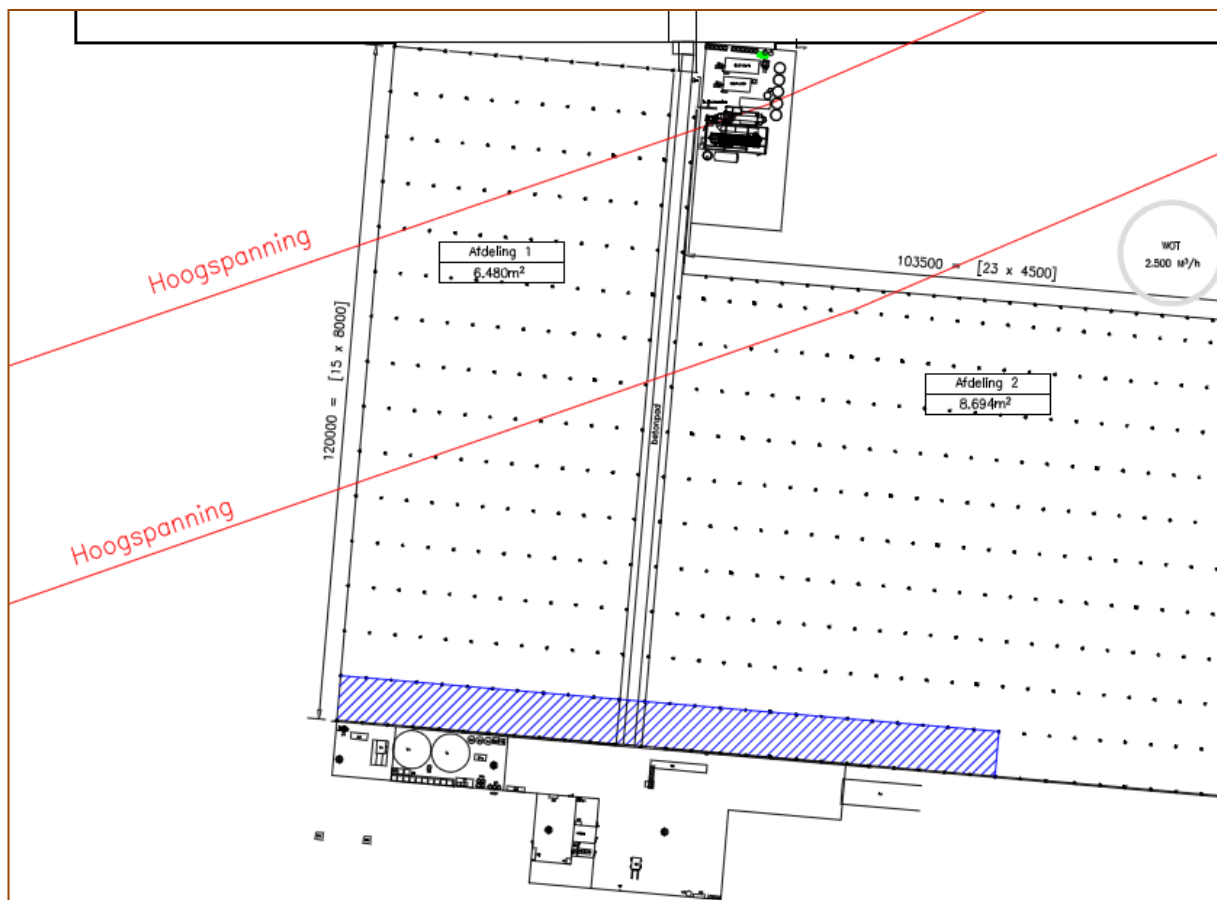


Afbeelding 6: Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2009

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels.
Tevens is een toelichting bijgevoegd.

De projectlocatie is op de verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Venray 2009' gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding', ten dele binnen de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de 'Waarde – Beekdal'.

Het reliëf van het beekdal komt terplaatse niet duidelijk naar voren vanwege een relatief gering hoogteverschil. Er komt geen kwel voor. Op de flank van het beekdal bevindt zich de kern Castenray. Bij de projectlocatie is sprake van esgronden in een esdorpenlandschap. Gelet op de aanwezigheid van een waterbassin tast de uitbreiding van de glasopstand het beekdal niet onacceptabel aan. Het betreft een relatief klein deel van de uitbreiding.



Afbeelding 7: Leidingstrook

Over het projectgebied loopt een hoogspanningsleiding. Aan weerszijden van het hart ervan loopt ingevolge het bestemmingsplan een strook ter breedte van 22 meter. Deze strook is bedoeld ter bescherming van de leiding voor invloeden van buitenaf. In de strook kan vernieuwing en onderhoud van de leiding gepleegd worden. De uitbreiding van de glasopstand, de warmteopslag en de loods bevinden zich buiten de strook. Alleen de uitbreiding van de ketelruimte bevindt zich wel in de strook. Op 21 juli 2010 heeft Tennet te Arnhem schriftelijk verklaard geen bezwaar tegen het plan te hebben. De verklaring is bijgevoegd.

De geplande nieuwbouw is voor wat betreft de uitbreiding van de loods en de ketelruimte gelegen binnen het bouwvlak met de functieaanduiding glastuinbouw. De uitbreiding van de glasopstand en de warmteopslag zijn gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Bij bestaande glastuinbouwbedrijven is in beginsel groei mogelijk, rekening houdende met de refe-

rentiemaat, fysieke mogelijkheden en inpassingen. In 'Agrarisch gebied met waarden' is de referentiemaat 2500 m². Bij overschrijding is advies van de BOM+ commissie noodzakelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van glastuinbouwbedrijven. De vergroting is mogelijk tot 3 ha.

De uitbreiding van de glasopstand met 1,85 ha tot ca. 7 ha past niet in het vigerende noch in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Venray 2009'. Om realisatie van het plan alsnog mogelijk te maken dient een projectbesluit genomen te worden. De aanvraag om een bouwvergunning wordt op grond van artikel 46 van de Woningwet tevens aangemerkt als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeenteraad is bevoegd, ter verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang, een projectbesluit te nemen. Dit besluit dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college. Bij de voorbereiding van het projectbesluit wordt overleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeente en waterschappen en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg van de ruimtelijke ordening of behartigd met de belangen welke in het geding zijn (artikel 3:6 Awb van overeenkomstige toepassing).

Zoals gesteld dient een projectbesluit te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). Deze GRO behandelt de volgende punten:

- a) Verantwoording van het projectbesluit;
- b) Waterhuishouding;
- c) Monumenten (indien geen MER noodzakelijk is);
- d) Planologische uiteenzetting;
- e) Meer specifiek waterhuishouding gericht op monumenten in de grond;
- f) Milieu;
- g) Beschrijving overleg en afweging van belangen;
- h) Beschrijving overleg maatschappelijk instanties/ burgers;
- i) Uitvoerbaarheid

Het projectbesluit bevat voorts een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aangewezen fysieke resultaten of doeleinden. Tevens gaat het projectbesluit in op het vereiste van Wet geluidhinder.

Voor het plan is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een verplaatsing naar een concentratiegebied. Een verplaatsing is echter financieel-economisch niet haalbaar gebleken als gevolg van de hogere grondprijs, de investeringen en de waarde van het bestaande bedrijf:

Gezien de huidige ontwikkelingen in de tuinbouw is het bedrijf niet voldoende groot voor de toekomst. Het huidige bedrijf is modern en er is altijd geïnvesteerd om goede resultaten te kunnen behalen. Het bedrijf 41 jaar geleden opgestart en het is al die jaren gestaag gegroeid in grootte, productie en personeel. Door het bedrijf uit te breiden kan er geïnvesteerd worden in automatisering, innovaties en betere arbeidsomstandigheden. Argumenten voor uitbreiding op de huidige locatie:

- In een concentratiegebied is de grond relatief duur en een aan te kopen kavel relatief groot. Daardoor is bebouwing in één keer niet mogelijk en rust op de vooralsnog overbodig gekochte grond een zware financiering.
- Het huidige bedrijf is te modern om te verkopen. Voor de belangrijkste teelten in Nederland is het bedrijf niet interessant vanwege de geringe grootte en de beperking op uitbreiding.
- Door de hoogspanningsmast in het bedrijf is de werkelijke waarde voor het bedrijf niet te verkrijgen en ondernemers willen hun bedrijf niet onder een hoogspanningslijn vanwege de ongunstige vorm en de stroomspanningen.
- De laatste jaren is in Limburg het komkommerbontvirus in opkomst. Dit virus kan veel opbrengstderving veroorzaken. Solitair liggende bedrijven hebben er minder last van.
- Getracht wordt om de komkommers op een milieubewuste manier te telen. Als er verschillende bedrijven langs elkaar liggen vliegen de insecten in naburige kassen of waaien de schimmels over en weer. Dit zal leiden tot meer bestrijdingsmiddelengebruik.
- Het bedrijf maakt gebruik van duurzame energie (opwekking van stroom, warmte en co₂). Bij

een eventuele uitbreiding zal dit verder worden doorgevoerd.

- Door de solitaire ligging van het bedrijf kunnen veel scholieren ingezet worden in het arbeidsproces en kan daardoor de kostprijs in de hand worden gehouden. In een concentratiegebied zal het noodzakelijk zijn om meer met buitenlandse medewerkers te gaan werken en daardoor zal de kostprijs toenemen.
- Omdat het bedrijf met 5 vaste fulltimers, 14 parttimers en 36 scholieren uit Castenray en omgeving werkt, vervult het bedrijf een sociale functie voor zijn omgeving. Dit aantal zal naar evenredigheid groeien bij een uitbreiding.
- Doordat er altijd bewust aan gewerkt is om overlast te voorkomen is de verstandhouding met de buurt heel goed en zijn er nooit klachten geweest.
- Om een goede productie te halen en een kwaliteitsproduct te leveren is goed gekwalificeerd en gemotiveerd personeel nodig. In een concentratiegebied zal veel nieuw personeel nodig zijn en zoals hierboven omschreven is er moeilijk aan te komen in die gebieden.
- De bereidheid bestaat om tegenprestaties te leveren om een uitbreiding te kunnen realiseren. Uit bovenstaande blijkt dat uitbreiding op de bestaande locatie noodzakelijk is en een bedrijfsverplaatsing niet reëel is.

Het plan is inclusief de landschappelijke inpassing en BOM+ beleid getoetst aan het vigerende beleid. Het college heeft op 17 december 2008 besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan door het volgen van een projectbesluitprocedure.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter voldoening aan de door het college van burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden voor het verlenen van de medewerking aan het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt het nemen van een projectbesluit mogelijk.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BEDRIJVEN.

Uitgangspunten

Bij de landschappelijke inrichting van ondermeer agrarische bedrijfscomplexen zijn enkele uitgangspunten, welke als basis gebruikt worden.

Streekeigen

Toe te passen soorten dienen een streekeigen karakter te hebben. De toepassing van exoten en bijzondere cultivars heeft in beginsel niet de goedkeuring, omdat zij te zeer een gecultiveerde uitstraling hebben, welke onvoldoende aansluit bij het landschappelijke en natuurlijke karakter dat nagestreefd wordt.

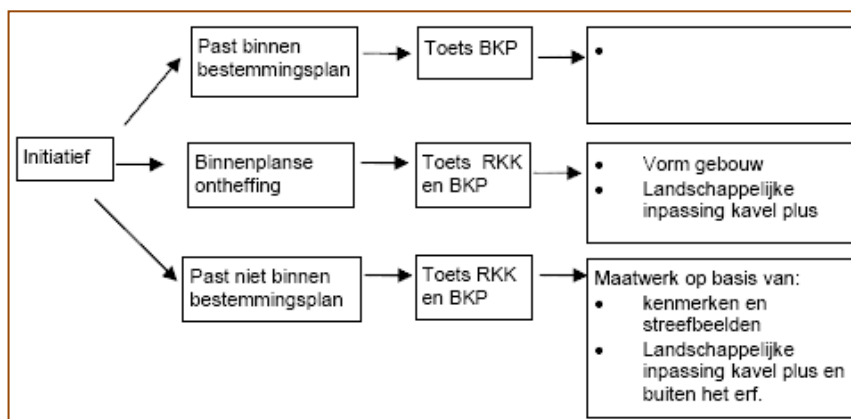
Duurzaam

Daarnaast dienen de toe te passen soorten duurzaam te zijn. De toepassing van soorten die slechts enkele decennia levensvatbaar zijn heeft niet de voorkeur, omdat hiermee niet de landschappelijke inpassing op lange termijn gegarandeerd kan worden. Bomen worden immers waardevoller en karakteristieker naarmate zij in ouderdom toenemen.

Biologische diversiteit

Door de toepassing van streekeigen en/of vruchtdragende soorten kan de landschappelijke inpassing die in het kader van BOM+ gerealiseerd wordt tevens een bijdragen leveren aan de biologische diversiteit van het landelijke gebied. Zoogdieren, vogels, insecten en andere fauna profiteren van de bijzondere biotopen die ontwikkeld worden. Bloesem, vruchten en bladeren bieden een voedselbron en de beplanting voorziet in schuil- en broedgelegenheden voor de genoemde fauna.

Afbeelding 8: Beleid landschappelijke inpassing behorend bij ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Venray 2009



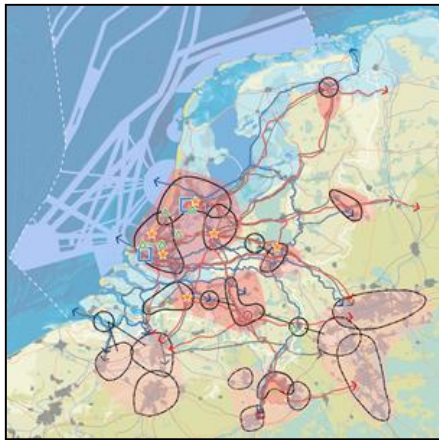
Afbeelding 9: Stroomschema toepassing ruimtelijk kwaliteitskader behorend bij ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Venray 2009

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor het buitengebied vastgelegd. Het voorliggend project voldoet aan dit beleid. Voor de wijze van inpassing zie afbeelding 6.

C. BELEID

1. RIJK

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat in de Nota Ruimte, inwerking getreden op 27 februari 2006. In deze nota legt het Rijk de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vast voor ontwikkelingen in de periode tot 2020 en 2030. De hoofdlijnen van beleid worden aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. Er moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor bedrijvigheid en wonen, maar wel mét ruimtelijke kwaliteit en zo min mogelijk ten koste van het landschap. Om te behouden wat mooi is en verrommeling tegen te gaan, streeft het rijk naar behoud en versterking van de variatie tussen stad en land. Dit wordt bewerkstelligd door enerzijds verstedelijking te bundelen, en anderzijds het buitengebied te vrijwaren van bebouwing.



Afbeelding10: Nationale ruimtelijke hoofdstructuur economie, infrastructuur en verstedelijking.

De Nota Ruimte is een Structuurvisie Wro en is integraal van aard en bevat behalve ruimtelijke uitspraken ook de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2), het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NWP) en de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP).

De Nota Ruimte heeft als basis een verdergaande decentralisatie en deregulering en gaat over zaken met een specifiek nationaal ruimtelijk belang of onderwerpen die moeten zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Een belangrijk uitgangspunt in het nationaal ruimtelijk beleid is het intensief ruimtegebruik. Het benutten van het bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied is aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten.

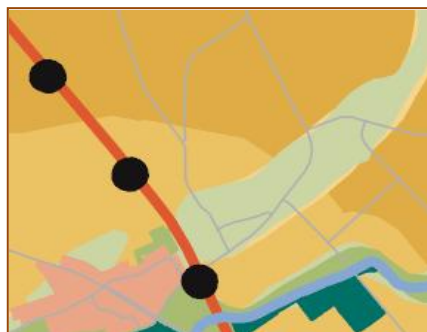
De ontwikkeling die zich in het voorliggend plan voordoet vindt ten dele plaats binnen het bestaande bouwblok. De uitbreiding sluit aan op het bestaande bouwblok en er vindt compensatie van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De openheid is op een belangrijke plaats op de es gegarandeerd. De ontwikkeling is van belang voor de leefbaarheid van het dorp. De ontwikkeling past daarom in het Rijksbeleid c.q. is niet van zodanige aard en omvang dat nationale belangen in het geding zijn.

2. PROVINCIE

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL).

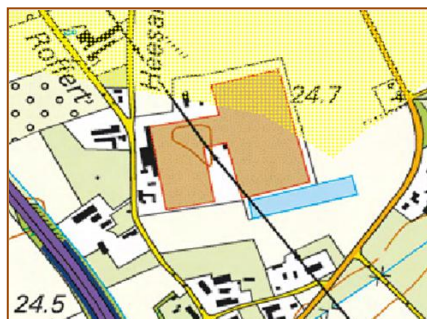
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens 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+).



- P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
- P5b Dynamisch landbouwgebied
- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen

Afbeelding 11: Links: Uitsnede kaart 1 'Perspectieven' POL2006. Rechts: Grens Perspectief 5b t.o.v. projectgebied



Het project ligt binnen de perspectieven P3, P5a en P5b.

Perspectief 3 – Ruimte voor veerkrachtige watersystemen - betreft overwegend landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden, dat wil zeggen de beekdalen en laagtes, voor zover deze niet reeds onderdeel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). Locaal zijn ook uit beleidsmatige overwegingen gebieden als P3 aangegeven. Het rivierbed van de Maas is door het Rijk precies begrensd (Beleidslijn Grote rivieren).

De steilere hellingen zijn afgeleid van de geomorfologische kaarten 1:50.000 (STIBOKA). Ook de beekdalen en laagtes zijn afgeleid van de bestaande bodemkaart en geomorfologische kaart 1:50.000. Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen. Op kaart 1 zijn binnen de grens stedelijke dynamiek de steilere hellingen niet als P3 aangegeven.

Perspectief 5a – Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme - betreft gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden

Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel over al samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Kwaliteit en die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daar naast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch- recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. De gebiedsafbakening van is indicatief.

Perspectief 5b - Dynamisch landbouwgebied - betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) voor intensieve veehouderij (zie detailkaarten in POL,2001 en Reconstructieplan), en combinaties daarvan. Het betreft gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden-Limburg. Binnen P5 komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. De gebiedsafbakening van P5 is indicatief. Voor de Projectvestigingen glastuinbouw (POL2001) en de Landbouwontwikkelingsgebieden (Reconstructieplan) bestaan gedetailleerde kaarten.

P3: Veerkrachtig watersysteem	BOM+, Referentie maat 3 ha	nee
P4: vitaal landelijk gebied	BOM+ Referentie maat 3 ha	nee
P5a: ontwikkelings-ruimte landbouw en toerisme	BOM+ Referentie maat 3 ha	nee
P5b: Dynamisch landbouwgebied projectvestiging glastuinbouw	ja, "geen bovengrens"	ja
P5b****: Dynamisch landbouwgebied concentratie-gebied glastuinbouw	BOM+, Referentie maat 5 ha	ja, BOM+ Referentiemaat 5 ha
P5b: landbouwontwikkelings gebied	BOM+, Referentie maat 3 ha	nee

Afbeelding 12: Referentiematen uit de Handreiking POL

Voor de niet- grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) streeft de provincie naar herstructurering en concentratie. Voor de glastuinbouw geldt een concentratiebeleid, dat wil zeggen een drie sporenbeleid, waarbij:

- de beste/ruimste vestigingsmogelijkheden zich voordoen in de projectvestigingen glastuinbouw
- in de concentratiegebieden glastuinbouw er individuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor bestaande glastuinbouwbedrijven (hogere referentiemaat*).
- solitaire bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden hebben (referentiemaat*).

De gemeente zal bij de besluitvorming over de hier bedoelde ontwikkelingen in de glastuinbouw, dit beleid nadrukkelijk in haar afwegingen moeten betrekken. Eén van de af te wegen aspecten is de bedrijfsomvang.

Om richting te geven aan de uitvoering van de concentratiegedachte en de driesporenaanpak, worden hierboven referentiematen genoemd voor de verschillende gebieden en situaties die zich daarbinnen kunnen voordoen. Toepassing van deze referentiematen biedt een waarborg voor de realisering van het POL-beleid.

Onder omstandigheden kan de gemeente hier gemotiveerd van afwijken.

Aspecten die daarbij onder andere aan bod zouden moeten komen zijn:

- ☐ Bedrijfseconomische noodzaak
- ☐ (on)mogelijkheden tot uitstel van de investering, om aan te haken bij de projectvestigingen
- ☐ Aspecten als werkgelegenheid, ketenbenadering en innovatie.
- ☐ Het zoeken naar alternatieve locaties/bedrijven.

- ☐ Geïnvesteed vermogen in relatie tot nieuwe investering dient in balans te zijn.
- ☐ Gemeentelijke ambities van het betreffende gebied

In alle gevallen dient door toepassing van de BOM+-systematiek een totaalafweging te worden gemaakt, gericht op verbetering van de integrale omgevingskwaliteit.

Solitaire bedrijven hebben in beginsel beperkte mogelijkheden tot uitbreiding vanwege de project-vestigingsgebieden voor glastuinbouw. Niettemin is maatwerk geboden omdat niet elk glastuinbouwbedrijf in staat is om het bedrijf te verplaatsen.

De gemeente Venray hanteert als beleid ruimte te bieden aan ontwikkelingen in de agrarische sector, rekening houdend met de omliggende belangen en de waarden in het gebied. De gemeente heeft op basis van bovenstaande een afweging gemaakt en is tot de conclusie geboden dat medewerking kan worden verleend aan het plan. (Zie pagina 11)

Op basis hiervan past het plan binnen het POL.

Contourenbeleid

Voor dorpskernen als Castenray geldt een terughoudend groeibeleid. Voor Noord- en Midden-Limburg is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2001 aangegeven dat rode contouren getrokken moeten worden rond een groot aantal kernen. Op grond van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg zijn in Noord- en Midden-Limburg de verbale rode contouren geconcretiseerd en gevisualiseerd in de zogenaamde Atlas werkcontouren. Deze contouren zijn inmiddels vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu en zijn harde contouren. De ontwikkeling ligt buiten de contour. Het contourenbeleid is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd gaat worden voor stedelijke functies. Het gaat dan om tuinbouwkassen, uitbreidingen van bedrijventerrein, uitbreidingen van kantoorvestigingen en maatschappelijke functies. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk.



Afbeelding 13: Rode contour Castenray

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.

Gebouwd mag worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaande tuinbouwkas. Voorzien is in een passende tegenprestatie die door de gemeente in een overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd.

3. GEMEENTE

De gemeente Venray hanteert als beleid het vigerend bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Buitengebied (1981) én het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Venray 2009". Door het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wro, kan het plan gerealiseerd worden.

Bij de opzet van dit plan is aandacht besteed aan integratie van het plan in zijn omgeving. Ook aan de architectuur zijn hoge eisen gesteld. Ook de duurzaamheid heeft aandacht gekregen in de vorm van warmteopslag. Daarnaast is een watertoets uitgevoerd (zie elders onder waterhuishouding). Door toepassing van BOM+ en een extra tegenprestatie door de sloop van stallen is er naast een intensivering van het ruimtegebruik sprake van een kwaliteitsverbetering.

Het plan voldoet aan de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray in algemene termen omschreven criteria om te beoordelen of gebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Er ligt een positief advies van het adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit van 9 december 2009.

Daar waar ander of aanvullend gemeentelijk beleid van toepassing is, is dat verwerkt in de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen specifieke onderwerpen.

a. Woonvisie

Er wordt geen extra woning toegevoegd.

b. Nutsleidingen

Er is sprake van het handhaven van de bestaande situatie.

c. Verkeer en Parkeren

Er zijn goede aan- en afvoermogelijkheden van het bedrijf door de ligging aan de A73. De Roffert is een verharde weg met vooral bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is laag. Voor verkeer en parkeren is de "toetssteen verkeer, parkeren en openbare verlichting" van toepassing. Behalve personenauto's komen er vrachtauto's naar het bedrijf om te laden en te lossen. Het gemiddelde aantal aan- en afvoerbewegingen per dag is twee en daarom als beperkt aan te merken. Het personeel komt vooral uit de nabije omgeving en maakt veelal gebruik van de fiets. Door onderhavig initiatief wordt niet verwacht dat de aan- en afvoerbewegingen zullen toenemen. Er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig op de locatie. Het voorliggend plan zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

d. Groen

Het huidige bedrijf is in het verleden door BOM+ groen ingepast in zijn omgeving. Ook voorliggend plan wordt op die wijze ingepast. Afbeelding 6 geeft hiervan een impressie.



Afbeelding 14: Groeninpassing huidige situatie

D. RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT

Een bestaande tuinbouwkas met een glasopstand van ca. 5,1 ha wordt uitgebreid met ca. 1,7 ha in een overwegend agrarisch gebied. Zoals het bestaande bedrijf zal de uitbreiding ook zorgvuldig ingepast worden in het landschap. Met de open ruimte op de es, ten zuiden van de Heesakker en ten westen van de Castenrayseweg is eveneens zorgvuldig rekening gehouden. Daar blijft de openheid gewaarborgd. In de omgeving worden tevens stallen gesloopt als tegenprestatie voor de uitbreiding. Daardoor is er tevens ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.



Afbeelding 15: Directe omgeving rond het plan. (b: Heesakker, m: Castenrayseweg - Klein Oirlo)

Het project heeft effect op de omgeving. Het effect is aanvaardbaar op grond van de zorgvuldige opzet van het plan, de landschappelijke inpassing en de tegenprestatie. Zowel planologisch als stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

E. BELEMMERINGEN

Volgens het vigerende- en het ontwerpbestemmingsplan komen op of in de directe omgeving van de projectlocatie met uitzondering van de hoogspanningsleiding geen leidingen of kabels voor met een dusdanige beschermingszone dat zij het project kunnen belemmeren. Aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding loopt een strook ter breedte van 20 meter ter bescherming van de leiding voor invloeden van buitenaf. In de strook kan vernieuwing en onderhoud van de leiding gepleegd worden. De beheerder Tennet te Arnhem heeft op 21 juli 2010 schriftelijke verklaard geen bezwaar tegen het plan te hebben. De verklaring is als bijlage bijgevoegd. De uitbreiding van de glasopstand, de warmteopslag en de loods bevinden zich buiten de strook. Alleen de uitbreiding van de ketelruimte bevindt zich in de strook. Een bouwvergunning is voor het plan aangevraagd. Tevens wordt een melding in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer gedaan. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Er zijn geen belemmeringen voor het plan.

F. MILIEU-ASPECTEN

1. BODEM

Wanneer er sprake is van een functiewijziging binnen een locatie dient een onderzoek plaats te vinden naar de bodemkwaliteit. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is in het bijzonder afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. In het kader van de Woningwet is bodemonderzoek noodzakelijk om te voorkomen dat er gebouwd wordt op verontreinigde bodem. De tuinbouwkas wordt gebouwd op agrarische grond.

Door Agro Milieu te Oirschot is in 2009 met een aanvulling op 15 juni 2010 onder nummer 110840 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel van de uitbreiding. Dit onderzoek is gebaseerd op richtlijnen van de NVN 5725 van oktober 1999 van het NNI en die van de NEN 5740 van oktober 1999. Op basis van de verzamelde en ter beschikking staande gegevens, met het daarop gebaseerde plaatsgevonden veldonderzoek en de analyse resultaten van de samengestelde (meng)monsters kan het volgende worden geconcludeerd. De conclusie is gemeten naar de maatstaven van de rijksoverheid als neergelegd in de circulaire Interventiewaarden Bodemsanering, evenals het onderzoek naar diffuse verontreinigingen in de provincie Limburg.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:
Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.
Op basis van de analyseresultaten blijkt dat:

- (a) de bovengrond een verhoogd gehalte heeft aan EOX;
- (b) de ondergrond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens.
- (c) het grondwater licht verontreinigd is met Cadmium en Chroom en
- (d) het grondwater matig verontreinigd is met Nikkel en Zink.

Omdat EOX in een verhoogde concentratie is aangetroffen, blijkt dat de grond niet multifunctioneel toepasbaar is.
Uit eerdere bodemonderzoeken is gebleken dat Cadmium, Chroom, Nikkel en Zink in verhoogde concentratie aanwezig zijn in het grondwater. De lichte verontreiniging van het grondwater met Cadmium en Chroom worden beschouwd als regionaal verhoogde achtergrondconcentratie. De matige verontreiniging van het grondwater met Nikkel en Zink worden evens beschouwd als regionaal verhoogde achtergrond concentratie.
De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient aangenomen te worden. Gelet op het doel van het onderzoek zijn er geen redenen die een belemmering of beperking hoeven te vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen. Met betrekking tot de eerder genoemde verontreinigingen in de grond en grondwater wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Eventueel vrijkomende grond kan op het terrein worden verwerkt.

Afbeelding 16: De eindconclusie Agro Milieu projectnummer 110840/2009.

Door Agro Milieu te Oirschot is onder nummer 110840 een rapport van de bevindingen opgesteld. Dit rapport is op 15 juni 2010 aangevuld. Het rapport is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van de bouwvergunning en de vaststelling van een projectbesluit. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat in het ketelhuis geen personen langer dan 2 uur per dag zullen verblijven.

2. GELUID

De Wet geluidhinder gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. In de wet is aangegeven welke geluidsnormen er gelden voor de verschillende ontwikkelingen.

Het plan strekt niet tot het realiseren van een potentieel geluidgevoelig object in een geluidscoutour vanwege industrielawaai, weg- of railverkeer.

Er liggen geen geluidszoneringen van andere geluidsbronnen in de directe omgeving. De A73 ligt op voldoende afstand op meer dan 200 meter. Het bedrijf zelf zal moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Besluit glastuinbouw. De afstand van de tuinbouwkas ten opzichte van een woning bedraagt minimaal 25 meter (categorie II Besluit Glastuinbouw). In de kassen zelf bevinden zich geen geluidbelastende bronnen. De geluidbronnen ketelruimte, substraatinstallatie en het laden- en lossen door vrachtverkeer bevinden zich op voldoende grote afstand, waardoor aan de geluidvoorschriften kan worden voldaan.

3. GEURCONTOUR EN MILIEUZONERING

De Wet geurhinder en veehouderij (Stankwet), die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, vormt het exclusieve beoordelingskader voor stank vanuit een veehouderij. De ontwikkeling betreft een tuinbouwkas. Door de gewenste ontwikkeling wordt geen geurgevoelige object in het buitengebied toegevoegd, zodat de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing is.

0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C	10	30	2	1 G	1	B	L
------	---------------	---	----------------------------	----	----	----	---	----	----	---	-----	---	---	---

Bedrijven en Milieuzonering: Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk Editie 2009, druk 1 (juni 2009)

Uit de Handreiking blijkt de grootste afstand 30 meter bedraagt. Aan de geluidvoorschriften kan worden voldaan, zodat de afstand tussen de kas en de dichtstbij gelegen woning aan de Castenrayseweg – Klein Oirlo voldoende groot is.

4. LUCHT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project daagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Stikstofdioxide en fijn stof zijn in Nederland afkomstig van het verkeer, de landbouw en de industrie en worden met het NSL-rekeninstrument luchtkwaliteit (de saneringstool) in kaart gebracht. Stikstofdioxide komt bij de landbouw vooral uit de glastuinbouw. In deze branche is echter geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarde. Fijn stof is vooral afkomstig uit de intensieve veehouderij.

Er is voor **zwaveldioxide** (SO₂) al jaren een algemeen dalende trend waar te nemen, zowel in Limburg, Nederland als in de EU. Er worden geen grenswaarden overschreden. Het aantal SO₂ meetlocaties wordt door het RIVM zelfs (gefaseerd) verminderd.

Met betrekking tot **stikstofdioxide** (NO₂) is er de afgelopen jaren een dalende trend waar te nemen. RIVM analyses stellen onder voorbehoud dat dit de laatste (5) jaren geen significant dalende trend is. Overschrijdingen van verkeersbelaste locaties blijven mogelijk en voorkomen.

Met betrekking tot **fijn stof** (PM₁₀) zijn in alle luchtkwaliteitsmeetstations in Limburg de concentraties PM₁₀ in 2008 onder de wettelijke norm, zowel voor het jaargemiddelde als voor de daggemiddelde concentraties.

De provinciale (PLIM) PM₁₀ meetstations laten lagere jaargemiddelde waarden zien in vergelijking met de waarden in voorgaande jaren. Er komen geen overschrijdingen van het maximaal aantal daggemiddelde waarden of het jaargemiddelde voor. De dalende trend van de afgelopen jaren heeft mogelijk een meteorologische achtergrond.

De verkeersintensiteit neemt door de uitbreiding van de tuinbouwkas niet noemenswaardig toe. Conclusie is dat er voor onderhavig plan geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen knelpunt in relatie tot de planvorming.

G. WATERTOETS

Het doel van de watertoets laat zich, conform de nationale *Bestuurlijke notitie watertoets*, als volgt omschrijven: De watertoets beoogt te waarborgen dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen van zowel Rijk, provincies als gemeenten. Ter aanvulling op deze doelstelling zijn enkele aanvullende uitgangspunten geformuleerd die bij het werken met de watertoets moeten worden gehanteerd. Bij ieder plan dient het aspect water in ogenschouw genomen te worden. Hulpmiddelen voor de uit te voeren onderzoeken m.b.t. water bij de planvorming zijn de voorkeurstabel afkoppelen en het achterliggende onderzoeksrapport hierbij.

Uit het beleid zoals het Waterbeheersplan van het Waterschap Peel en Maasvallei en het POL 2006 blijkt dat water een belangrijk aspect is in de ruimtelijke ordening. Het eerste plan vormt een uitwerking van het provinciale waterbeleid. Relevant voor onderhavig plan is dat bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het hemelwater naar het riool.

In het kader van het beleid van zowel gemeente als waterschap wordt op het terrein een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd. Concreet betekent dit dat er sprake zal zijn van gescheiden schoon en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- Afkoppelen van minimaal 100 % van het verharde oppervlak, waarbij beslisboom verantwoordt afkoppelen (Zuiveringsschap Limburg 2002) van toepassing is.
- De trits vasthouden- bergen- afvoeren is van toepassing, waarbij infiltratie van regenwater de voorkeur heeft.
- Verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden.
- Grondwateroverlast dient voorkomen te worden.
- Een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Voor het voorliggend project is een waterplan opgesteld op basis van de bouwtekening opgesteld door Maurice Kassenbouw. De totale verharde oppervlakte bedraagt na uitbreiding 6,836 ha. De loods wordt gerealiseerd ter plaatse waar al glasopstand is en blijft daarom buiten beschouwing. Het hemelwater wordt nu opgevangen in een bassin met een inhoud van 17500 m³ en een dynamische berging van 3500 m³. Voor het plan wordt aanvullend een infiltratiesloot en -zone gerealiseerd waarbij afstroming zal plaatsvinden van het nieuwe glasoppervlak. De sloot inclusief zone heeft een inhoud van 900 m³ (1,73 ha aanvullend verhard oppervlak, indicatief 500 m³/ha bij een bui eens in de 10 jaar). Deze wordt ingezet voor infiltratie wat ter plaatse vanwege de hoge ligging van de gronden en de goede doorlatendheid van de bodem uitstekend is te noemen.

1/3 Van de jaarneerslag dient volgens het beleid van het Waterschap Peel en Maas te worden geïnfiltreerd. Uit onderzoek blijkt dat op jaarbasis ca. 440mm kan worden geïnfiltreerd in 8 maanden.

uw kenmerk: 20090323/KB/5511950
ons kenmerk: KA/mest/WT/2009.06072
uw brief van: 23 maart 2009
datum: 4 juni 2009
verzonden:

Gemeente Venray
dhr. E. Weijzen
Postbus 500
5800 AM VENRAY

onderwerp: Wateradvies Roffert 8, VieVerde B.V.

Geachte heer Weijzen,

Naar aanleiding van ons pré-advies van 18 mei 2009 (kenmerk KA/mest/WT/2009.06072) heeft er nog enige malen contact plaatsgevonden met Arvalis over de uitwerking van het wateradvies. Het voorstel waar wij mee akkoord gaan ziet er als volgt uit:

Het totale oppervlak nieuwbouw bedraagt 1,826 hectare (1,736 ha glasopstand en 0,09 ha loods). Uitgaande van 1/3 infiltratie van alle hemelwater, moet 0,609 hectare worden aangekoppeld op de infiltratievoorziening. Omdat er in de maanden april tot en met juli dakberekening wordt toegepast, kan dit oppervlak worden verlaagd, mits het beregeningswater ook wordt geïnfiltreerd. U hebt vermeldt dat jaarlijks circa 4.000 m³ per hectare glasopstand wordt beregend.

Op voorwaarde dat tenminste 26% van het nieuwbouwoppervlak wordt afgekoppeld, en dit gehele oppervlak wordt beregend met minimaal 4.000 m³ per hectare per jaar, gaan wij akkoord met gedeeltelijk afkoppelen van hemelwater. Op deze manier wordt voldaan aan minimaal 250 mm infiltratie per jaar, en vindt er het hele jaar door infiltratie plaats.

Zoals al in het pré-advies was omschreven, dient de toevoer naar het regenwaterbassin en de infiltratievoorziening niet-regelbaar te zijn. De infiltratievoorziening krijgt daarbij een inhoud van 900 m³.

Ten aanzien van de nieuwbouw zouden wij graag zien dat er geen uitlopende bouwstoffen worden toegepast.

Wij wijzen u er verder op dat bij een neerslagextreme situatie van 84 mm in 48 uur (T=100) geen wateroverlast voor derden mag optreden.

Mits aan de bovenstaande punten wordt voldaan, ontvangt u van ons een positief wateradvies voor de bouwplannen aan de Roffert 8 te Castenray.

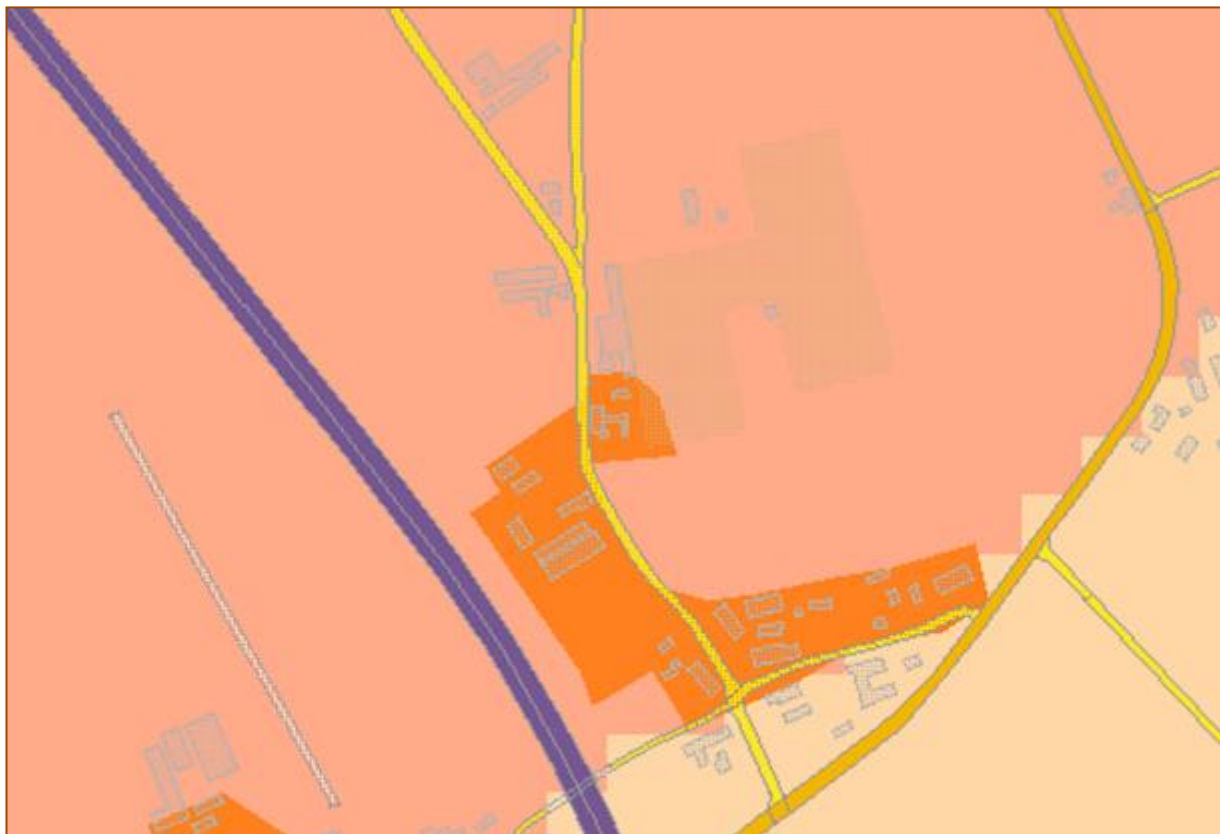
Afbeelding 17: Brief met advies van waterschap.

Het Waterschap Peel en Maas heeft op 4 juni 2009 onder kenmerk 20090323/KB/5511950 medegedeeld dat zij onder voorwaarden een positief wateradvies afgeeft.

H. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch beleid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling is tot uitdrukking gebracht op verwachtingskaarten. Deze beleidskaart geeft aan wat de archeologische verwachtingswaarde is en hoe in dit kader omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen. De informatie uit de archeologische kaarten dient vertaald te worden in het bestemmingsplan, zodat een juridische basis en toetsingskader ontstaat ter bescherming van archeologische waarden in de grond. Het gemeentelijk archeologiebeleid is een gebiedsgericht beleid. Niet in geheel Venray geldt dezelfde archeologische verwachtingswaarde.

1. Archeologisch vooronderzoek dient verricht te worden binnen een straal van 50 meter rond bekende archeologische terreinen en vindplaatsen (zoals aangeduid op respectievelijk de Archeologische Monumenten Kaart Limburg (AMK) en aangegeven in het archeologisch digitale systeem Archis) én in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische trefkans volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).
2. Uitgezonderd hiervan zijn plangebieden kleiner dan 2500 m², tenzij binnen een straal van 50 meter een archeologische vindplaats ligt.
3. Voor stads- en dorpskernen geeft de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geen archeologische waarde aan. Dit betekent niet dat er geen archeologie te verwachten is, maar dat er geen gegevens voorhanden zijn. Hier zal op basis van archeologische expertise de verwachtingswaarde per geval bepaald moeten worden.

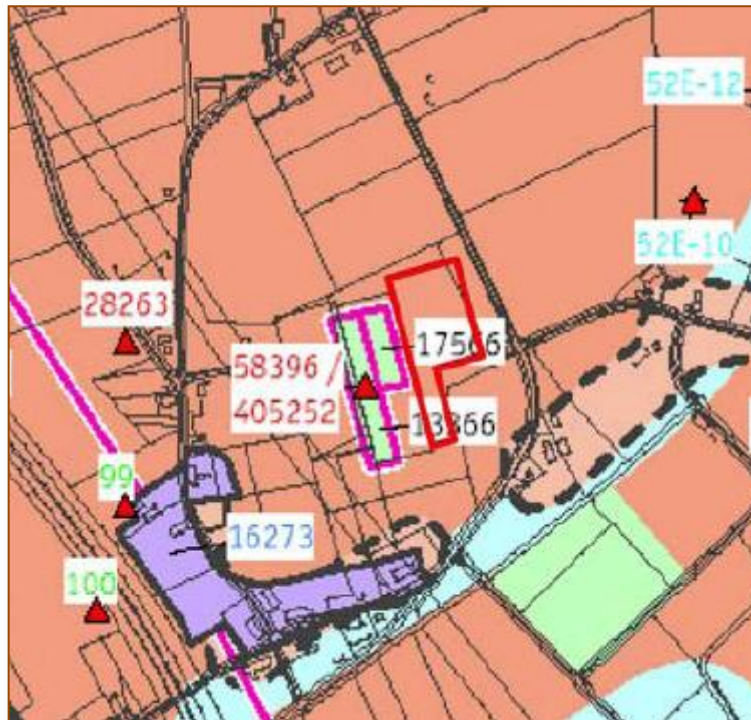


Afbeelding 18: Verwachtingskaart KICH

Uit de kaart volgt dat de verwachtingswaarde voor het plangebied hoog is.

Op 6 en 25 april 2009 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd. Uit dit onderzoek en rapportage blijkt het volgende.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoordt worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of plaanpassing vereisen. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 3.0) ligt het plangebied in een zone met een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.



Afbeelding 19: Uitsnede gemeentelijke beleidskaart

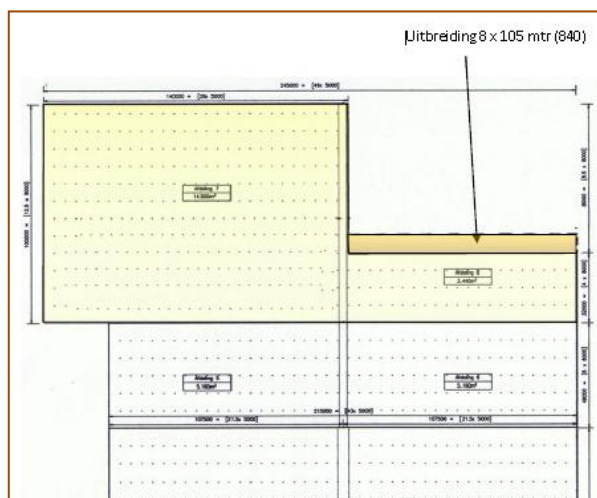
De cultuurhistorische waardekaart van de gemeente Venray toont met betrekking tot het plangebied een hoge archeologische verwachting. Uit de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere vondsten bekend.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken is binnen het plangebied een vlakdekkende oppervlaktekartering gedaan en is tevens geboord in een boornetwerk met een dichtheid van twintig boringen per hectare. Tijdens de oppervlaktekartering zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem op het zuidelijke deel van het plangebied tot grote diepte verstoord is. Op basis van de resultaten van het direct ten westen van het plangebied door RAAP verrichte proefsleuvenonderzoek is echter geadviseerd om gezien de geringe bodemingrepen, geen nader onderzoek te verrichten voorafgaande aan de bouw van de kassen. Dit advies kan ook voor het onderhavige plangebied worden overgenomen. Indien echter binnen het deel van het plangebied waarin de boorpunten 17, 24, 26, 30, 31, 33 tot en met 36, 38 en 39 liggen, ingrijpende bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan veertig centimeter beneden het maaiveld, dienen deze vooraf te worden gegaan door een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd onderzoeksbureau volgens een speciaal daartoe op te stellen Pakket van Eisen (PvE). Op de overige delen van het plangebied geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn hier tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Bovengenoemd rapport van ArcheoPro is op 7 juli 2009 beoordeeld door SRE Milieudienst te Eindhoven. Daaruit blijkt het volgende.

Bij het veldonderzoek zijn 21 boringen gedaan. De oppervlaktekartering bij een goede vondstzichtbaarheid heeft geen relevante vondsten opgeleverd. Uit de boringen blijkt in het gehele plangebied een humeuze bovenlaag (A-horizont) aanwezig is met een dikte van ca. 30 cm tot 1,20 m. In de meeste boringen is hieronder een 10 cm tot 1 m dikke laag aanwezig bestaande uit een mengsel van A-horizont en schoon zand afkomstig uit de C-horizont. Deze laag bevat recent materiaal, o.a. plastic. In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied is de verstoring relatief beperkt. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in de boringen.

Op grond van het booronderzoek is de conclusie dat de bodem binnen het plangebied vrijwel overal tot soms diep in de C-horizont is verstoord. Gecombineerd met het ontbreken van archeologische indicatoren kan de hoge archeologische verwachting voor het plangebied worden bijgesteld naar laag. Het rapport besluit met de aanbeveling om in het zuidelijke gedeelte van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten en om in het noordoostelijke gedeelte een proefsleuvenonderzoek te verrichten, indien de voorgenomen bodemverstoring hier meer dan 40 cm bedraagt.



Afbeelding 20: uitbreiding plangebied

Beoordeling: Het rapport is goed leesbaar en voldoet aan de kwaliteitseisen van de archeologische monumentenzorg. De volgens de KNA vereiste gegevens t.a.v. de archeologie zijn geleverd. Voor het veldonderzoek zijn de juiste methoden toegepast. Het kaartmateriaal is goed.

In de aanbeveling in het rapport om in het zuidelijke gedeelte van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten en eventueel in het noordoostelijke gedeelte een proefsleuvenonderzoek kunnen wij ons echter niet vinden. Naar onze mening beslaat de rela-

tief gave bodem een te klein gedeelte van het plangebied en gezien het ontbreken van archeologische indicatoren adviseren wij om in het gehele plangebied af te zien van archeologisch vervolgonderzoek.

Op grond van bovenstaande hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied is 840 m² groter dan in eerste instantie is onderzocht (zie afbeelding). Op basis van het uitgevoerde onderzoek mag verwacht worden dat ook dit aansluitende gebied in enige mate is verstoord, zodat een aanvullend onderzoek niet nodig is.

I. NATUURWAARDEN (Natuur en landschap – Flora en Fauna)

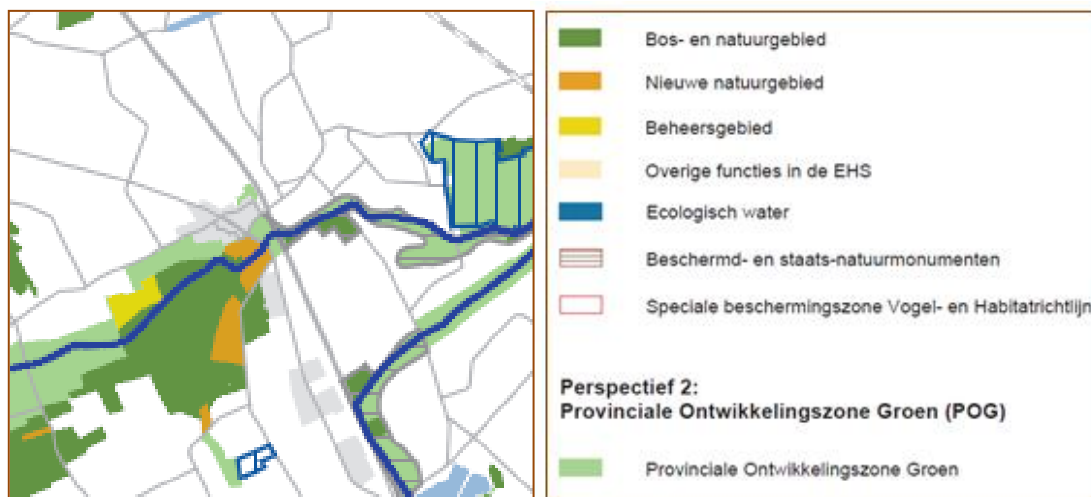
Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO-spoor via de pkb SGR en provinciale en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. Voorts genieten soorten wettelijke bescherming: soorten beschermd via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Bij uitvoering van een vrijstelling-, ontheffing-, wijziging- of aanlegvergunningprocedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld.

Op het grondgebied van de gemeente Venray zijn in de Nota Ruimte geen gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS is onderverdeeld in 3 typen: natte natuur, robuuste verbindingen en nieuwe natuur. Een deel van het buitengebied van de gemeente Venray is aangewezen als EHS. Gemeenten moeten bij al hun activiteiten rekening houden met beschermde soorten en gebieden. Het gaat om soorten die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet en gebieden die beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet. In de belangrijkste natuurgebieden in Nederland, de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, is een 'nee, tenzij-regime' van toepassing met de verplichting tot instandhouding van wezenlijke kenmerken en waarden. Bij onvermijdelijke ingrepen moeten negatieve effecten worden gecompenseerd. Onder de wezenlijke kenmerken en waarden wordt verstaan de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. Het gaat daarbij om: de bij het gebied behorende natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.



Afbeelding 21: EHS - Groene waarden (POL)

Het plangebied ligt volgens de provinciale kaart Groene Waarden bij het POL niet in de EHS.

Natura 2000

De Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn beogen de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en zijn gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna. Wat betreft gebiedsbescherming is het Europese beleid gericht op instandhouding van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Daartoe kunnen speciale beschermingszones (SBZ ofwel Vogelrichtlijngebieden of Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen op grond van aanwezige bijzondere vegetatietypen of leefgebieden van bepaalde soorten. Het uiteindelijke doel is een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel. Dit netwerk heet Natura 2000. Het dichtst bij het plangebied ligt het Natura-2000 gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'.

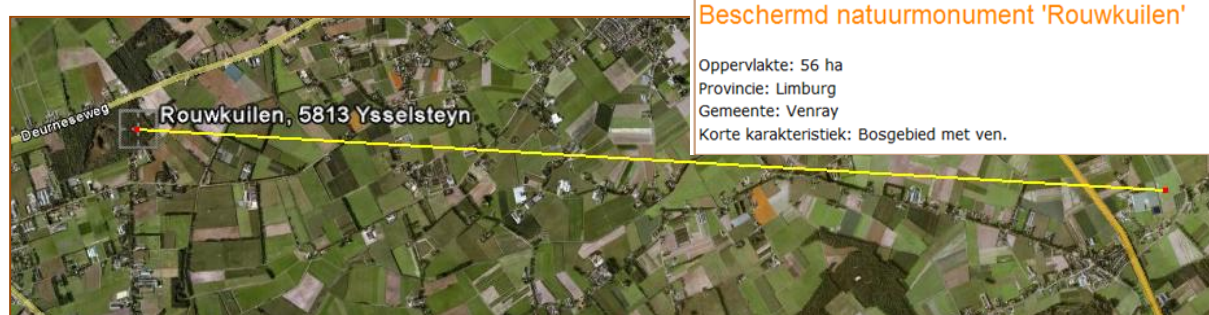


Afbeelding 22: situering plangebied t.o.v. Natura-2000/Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn gebied.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Als er wel mogelijke negatieve gevolgen zijn, is de activiteit niet toegestaan tenzij er na de habitattoets vergunning verleend wordt. Plannen mogen geen significante gevolgen hebben. Het plangebied ligt ruim 9,5 kilometer verwijderd van het Natura-2000 gebied.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zoals in deze ruimtelijke onderbouwing nader is omschreven, is het gelet op de omvang en de ligging van de ontwikkeling én de relatief grote afstand tot het Natura2000 gebied géén significant gevolg op het Natura2000 gebied te verwachten.

Beschermde natuurmonumenten



Afbeelding 23: situering plangebied t.o.v. beschermd natuurmonument.

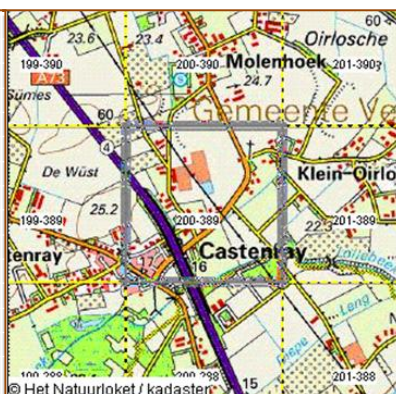
Het beschermde natuurmonument Rouwkuilen ligt op een afstand van ca. 9 kilometer verwijderd van het plangebied.

Dergelijke gebieden kunnen in de toekomst deel gaan uitmaken van een Natura-2000 gebied, doch dat is voor dit gebied niet voorzien. Het geniet bescherming vanuit de Natuurbeschermingswet. Gelet op de onderbouwing van de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied, de afstand tussen het plangebied en het natuurmonument en de aard van de gewenste ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor het natuurmonument te verwachten.

Flora- en Faunawet

In de Flora en Faunawet is voornamelijk de soortbescherming is geregeld. Op 22 februari 2005 is een AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van "het besluit beschermde dieren- en plantensoorten". Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit

Vaatplanten	2			3	goed
Mossen					niet
Korstmossen					niet
Paddenstoelen					niet
Zoogdieren	6	5		5	matig
Broedvogels			1	1	slecht
Watervogels					niet
Reptielen					niet
Amfibieën	1				matig
Vissen		2		1	redelijk
Dagvlinders					redelijk
Nachtvlinders					niet
Libellen					matig
Sprinkhanen				0	redelijk
Overige ongewervelden					niet



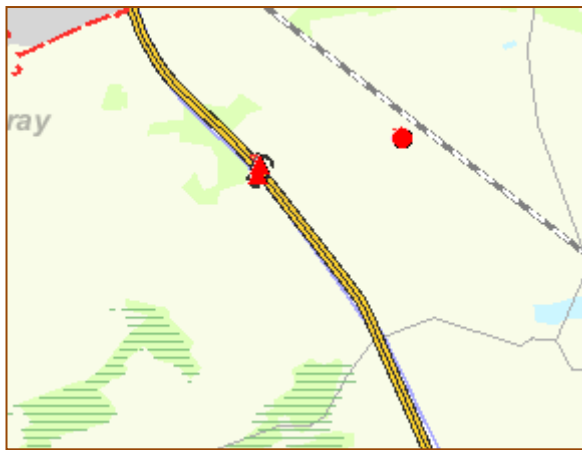
gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

Afbeelding 24: kaart Natuurloket

Uit de samengestelde kaart rondom het plangebied en de gegevens ontleend aan het Natuurloket wordt duidelijk dat er in het gebied enkele zoogdieren en vaatplanten voorkomen. Gelet op het omliggend open gebied en omdat de gronden voor het plan in gebruik zijn als permanent bewerkt akkerland zal het voorkomen van de soorten niet verstoord worden noch de biotoop aangetast worden. Er zijn in/bij de bestaande tuinbouwkas geen vleermuizen aangetroffen of nesten gesignaleerd. Vanwege het voorgenomen plan is daarom geen nadelig effect voor de natuur, flora en fauna verwachten. Er is geen verder onderzoek noch enige maatregel noodzakelijk.

J. EXTERNE VEILIGHEID

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in 2004 in werking is getreden, legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een calamiteitenrisico kunnen vormen voor personen buiten het bedrijf. Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke ordening moeten gemeenten zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe behoort ook de zorg voor voldoende veiligheid in de omgeving van potentieel gevaarlijke bedrijven. Bij ruimtelijke besluiten dient rekening gehouden te worden met de gevolgen die de beslissing heeft voor de veiligheid van personen die in het gebied aanwezig zijn of daar verblijven.



De aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij bedrijven in het gebied of het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor of door een buisleiding kan deze veiligheid negatief beïnvloeden. Op de risicokaart van de provincie Limburg, een belangrijke informatiebron, zijn de bekende risicofactoren en veiligheidscontouren vermeld. Er dient aandacht te worden besteed aan externe veiligheid, een en ander zoals is gesteld in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hiertoe dient ook het groepsrisico te worden beoordeeld en dient het groepsrisico tevens te worden verantwoord, zoals is gesteld in de handreiking verantwoording groepsrisico.

Afbeelding 25: risicokaart

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen binnen de werkingssfeer van het Bevi. Een tankstation en een propaantank liggen op meer dan 1,5 kilometer afstand verwijderd van het plangebied. Er ligt geen aardgas - hogedrukleiding in of in de nabijheid van het plangebied.

Het plan strekt niet tot het realiseren van of wijzigen van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen, kwetsbare objecten of bestemmingen en/of het realiseren van een ontwikkeling in de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. Er is geen belemmering voor het plan.

K. BELANGEN DERDEN EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Er liggen geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied die belemmering ondervinden door de uitbreiding van de tuinderskas. De afstand van de glasopstand tot nabijgelegen woningen zal kleiner zijn. Op grond van de ruimtelijke onderbouwing is met de belangen van derden voldoende rekening gehouden.

Er is sprake van een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties door de initiatiefnemers worden gedragen. De gronden met de opstallen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Voor een eventuele planschade zal door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente worden gesloten. Het voorliggende plan heeft géén consequenties voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

L. RESULTATEN VAN OVERLEG MET ANDERE INSTANTIES

In het kader van het project en de opstelling de ruimtelijke onderbouwing is met de gemeente overleg gevoerd. 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 Het belang in deze is De resultaten zijn verwerkt in de specifieke onderwerpen.

M. CONCLUSIE, PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

De uitbreiding van de tuinbouwkas wordt op grond van het vigerende- en het ontwerpbestemmingsplan niet toegelaten. Door het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is het plan alsnog mogelijk te maken. Tegen het plan bestaan op grond van deze ruimtelijke onderbouwing geen overwegende bezwaren. De gemeente zal van het voornemen om een projectbesluit te nemen een kennisgeving publiceren. Bij de voorbereiding van het projectbesluit wordt overleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeente en waterschappen en met die diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg van de ruimtelijke ordening of behartigd met de belangen welke in het geding zijn (artikel 3:6 Awb van overeenkomstige toepassing). Tevens zal een ontwerpbesluit gepubliceerd worden. Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn ten behoeve van het projectbesluit een verbeelding en regels toegevoegd. De documenten zullen 6 weken ter visie worden gelegd. Iedereen kan een zienswijze indienen. De wettelijke procedure zal worden gevolgd ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht.

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en voorschriften. De voorschriften zijn opgenomen in bijlage 1.

Daarnaast zijn de volgende rapporten als bijlage opgenomen:

- Bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Bom+ Bedrijfsontwikkelingsplan met inpassings- en waterplan.

Aldus naar waarheid opgemaakt,

H.J.W. Engelen