

B&W Adviesnota

Onderwerp	Wijzigen verleende omgevingsvergunning oprichten 3 tijdelijke woningen Oirloseheide 3
Zaaknummer	HZ-OMV-2022-0374
B&W datum	20 mei 2025
Naam steller	Medewerker team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
Teammanager	Teammanager team Vergunningverlening Toezicht Handhaving
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 12 mei 2025

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

Advies

1. De situatietekening uit het besluit van 2 mei 2023 te vervangen door de situatietekening die als bijlage bij het gewijzigde besluit is opgenomen en te bepalen dat de 3 tijdelijke woningen en tuinen conform dit gewijzigde besluit gerealiseerd moeten worden.

Inleiding

Op 2 mei 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 3 tijdelijke zelfvoorzienende woning op het perceel Oirloseheide 3 in Castenray. Hiertegen zijn bezwaarschriften ingediend.

Op 14 november 2023 is besloten de omgevingsvergunning in stand te laten, onder aanvulling van de motivering op de aspecten geur en mogelijke belemmeringen van omliggende veehouderijen als gevolg van deze vergunning. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep ingediend. In verschillende beroepsschriften wordt spuitzonering als beroepsgrond aangevoerd. Aangegeven wordt dat de woningen binnen 50 meter van agrarische gronden zijn gelegen die op grond van het omgevingsplan bespoten mogen worden en ook daadwerkelijk bespoten worden. Deze constatering is juist. In het kader van gezondheid en mogelijke gevolgen voor de grondeigenaren is dit ongewenst.

De vergunninghouder heeft aangegeven bereid te zijn deze woningen en de tuinen zo op te schuiven dat de woningen en de bijbehorende tuinen niet meer binnen een afstand van 50 meter van deze gronden liggen. Hiervoor is een gewijzigde situatietekening aangeleverd.

Beoogd resultaat

Toestaan dat de woningen op een andere locatie gebouwd kunnen worden uit het oogpunt van gezondheid.

Argumenten

1.1 Door het wijzigen van de situatietekening worden alle woningen en de bijbehorende tuinen gerealiseerd op een grotere afstand dan 50 meter gelegen vanaf gronden die bespoten worden.

Op grond van vaste jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht. Het landgoed is groot genoeg om de woningen en de tuinen zo te situeren dat de afstand overal minimaal 50 meter bedraagt.

Kanttekeningen of risico's

Op dit moment gaat de vaste jurisprudentie uit van een afstand van minimaal 50 meter. Wetenschappelijke inzichten op het gebied van spuitzonering kunnen veranderen, waardoor onduidelijk is of deze afstand in de toekomst ook 50 meter blijft.

Communicatie

Het besluit zal aan de vergunninghouder, de rechtbank en de eisers in beroep worden toegezonden.

Financiële gevolgen

Geen.

Vervolgtraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Herstelbesluit
2. Situatietekening

Naslagwerk

1. Omgevingsvergunning 2 mei 2023
2. Ruimtelijke onderbouwing

Onderwerp

Datum 20 mei 2025

Herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb

Pagina 1 van 2

1. INLEIDING

Op 2 mei 2023 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 3 tijdelijke zelfvoorzienende woning op het perceel Oirloseheide 3 in Castenray. Hiertegen zijn bezwaarschriften ingediend.

Op 14 november 2023 is besloten de omgevingsvergunning in stand te laten, onder aanvulling van de motivering op het aspect geur en mogelijke belemmeringen van omliggende veehouderijen als gevolg van deze vergunning. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep ingediend. In verschillende beroepsschriften wordt spuitzonering als beroepsgrond aangevoerd. Aangegeven wordt dat de woningen binnen 50 meter van agrarische gronden zijn gelegen die op grond van het omgevingsplan bespoten mogen worden en ook daadwerkelijk bespoten worden.

2. OVERWEGINGEN

Wij constateren dat de tijdelijke woningen en de bijbehorende percelen inderdaad deels binnen 50 meter liggen van gronden die bespoten worden. In het kader van gezondheid en mogelijke gevolgen voor de grondeigenaren vinden wij dit ongewenst.

De vergunninghouder heeft aangegeven bereid te zijn deze woningen en de tuinen zo op te schuiven dat de woningen en de bijbehorende tuinen niet meer binnen een afstand van 50 meter van deze gronden liggen.

De nieuwe situatie van de tijdelijke woningen is weergegeven op de als bijlage bij dit besluit opgenomen situatietekening. Deze tekening vervangt de situatietekening in het besluit van 2 mei 2023 met het volgende kenmerk:

Situatie groot	2019-056 104	09-11-2020	22-03-2023
----------------	----------------	------------	------------

In de lijst met stukken aangeleverd bij de rechtbank betreft dit het stuk genoemd onder 7: Situatietekening fase 1.

De bijbehorende onderzoeken, de daarin opgenomen tekeningen van de oude locaties van de woningen en bijbehorende tuinen en de overige tekeningen zijn niet aangepast.

De gewijzigde situatie van de woningen en de tuinen leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen van deze onderzoeken of noodzakelijke aanpassingen in deze tekeningen.

Onderwerp	Datum	20 mei 2025
Herstelbesluit ex artikel 6:19 Awb	Pagina	2 van 2

3. BESLUIT

Wij besluiten:

- De situatietekening uit het besluit van 2 mei 2023 te vervangen door de situatietekening die als bijlage bij dit besluit is opgenomen en te bepalen dat de 3 tijdelijke woningen en tuinen conform dit herstelbesluit gerealiseerd moeten worden.

4. RECHTSMIDDELEN

Belanghebbenden die al beroep hebben ingesteld tegen de beslissing op bezwaar van 14 november 2023 hoeven op grond van artikel 6:19 van de Awb, niet opnieuw beroep aan te tekenen (dit beroep wordt geacht mede te zijn gericht tegen het onderhavige herstelbesluit).

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

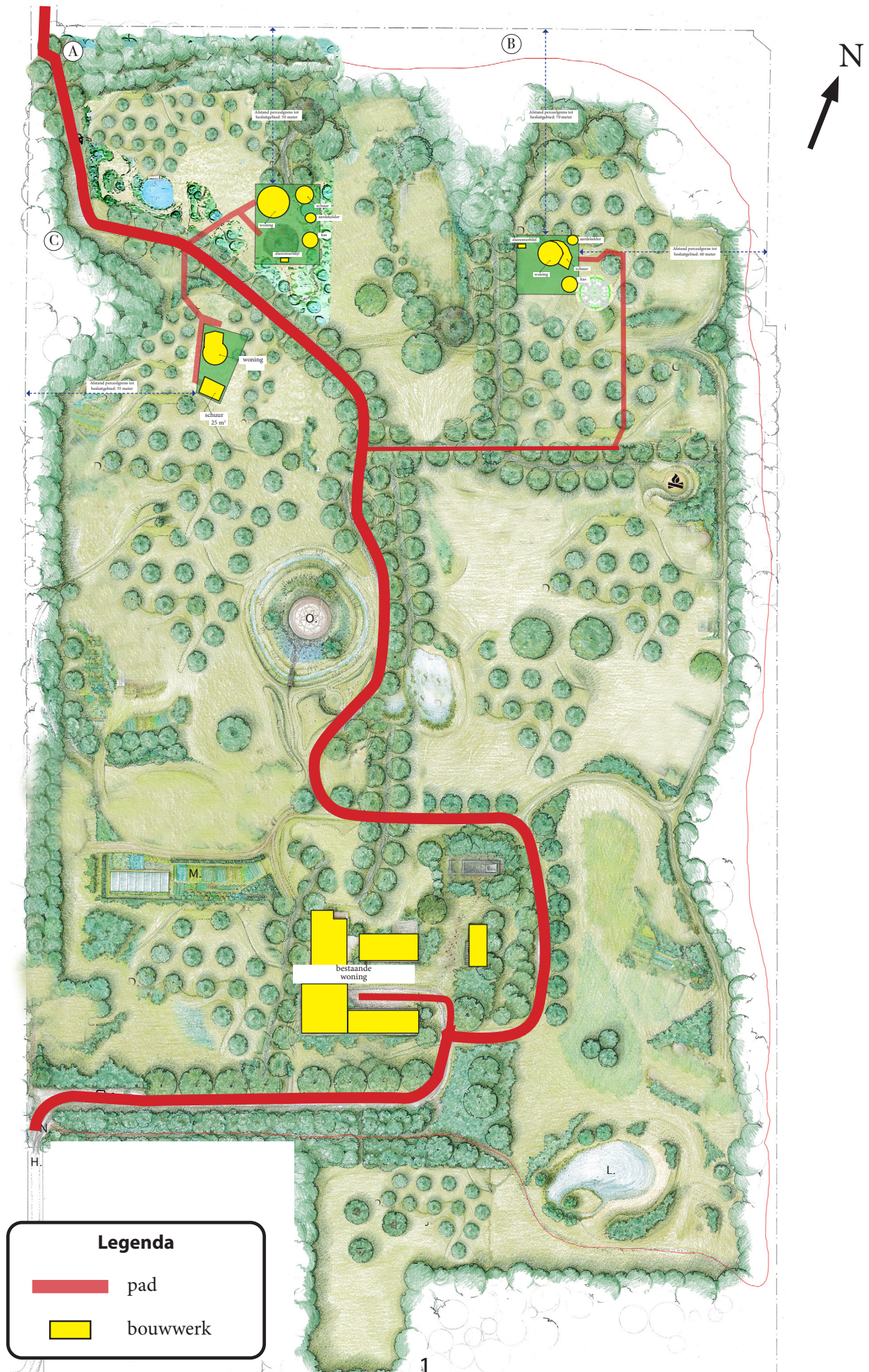
M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Bijlage: situatietekening

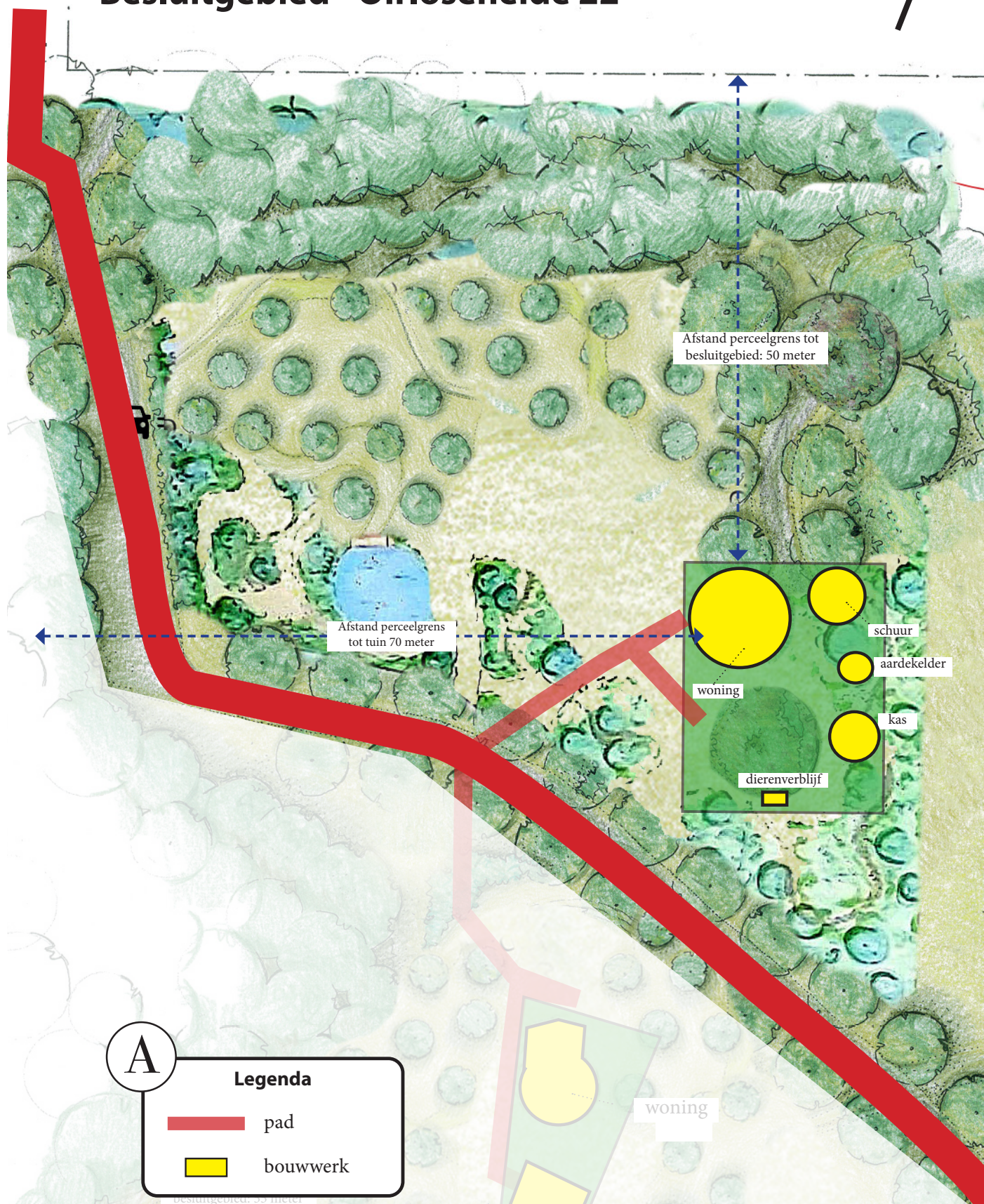
Plattegrond

Peppelhof - Oirloseheide 3 t/m 22 (13 Besluitgebieden)



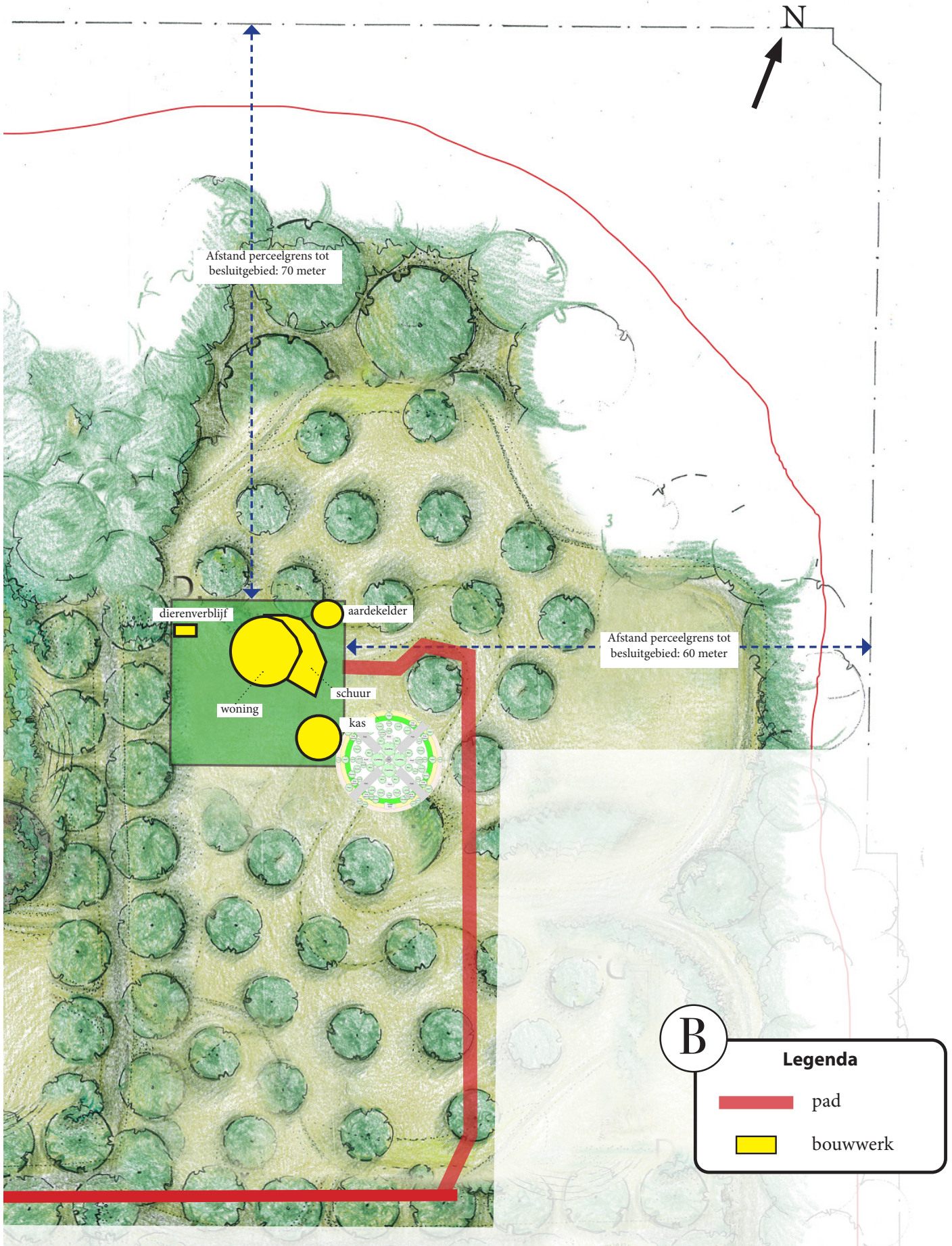
Plattegrond

Besluitgebied - Oirloseheide 22



Plattegrond

Besluitgebied - Oirloseheide 18



Plattegrond

Besluitgebied - Oirloseheide 11



Onderwerp	Datum	2 mei 2023
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	1 van 6

1. BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Aanvraag

Gezien de aanvraag omgevingsvergunning van:

Naam	:	Stichting Phien
wonende/gevestigd	:	Rijnbroekerbeekbeemd 6 5961 NB Horst
ontvangen op	:	8 december 2022
registratiekenmerk	:	HZ-OMV-2022-0374
registratiekenmerk omgevingsloket	:	7450177
om vergunning voor het project	:	het bouwen van drie zelfvoorzienende tijdelijke woningen
voor de activiteiten	:	- Bouw - Handelen in strijd met regels RO
op het perceel	:	Oirloseheide 3 te Castenray
kadastraal bekend gemeente Venray	:	Sectie R no. 2518, 2520 en 2522

1.2 Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan de aanvrager voor de activiteit(en):

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

De overwegingen, de voorschriften en overige als zodanig gewaarmerkte stukken, maken deel uit van het besluit.

1.3 Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt alsnog bezwaar maken.

Dit kan via www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle

Onderwerp

Datum 2 mei 2023

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 2 van 6

informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

1.4 Inwerkingtreding besluit

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking. De dag van bekendmaking is de dag van verzending van de beschikking.

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,



L.A.M. Kompier

de secretaris,



E.G.J. Voorn

Onderwerp	Datum	2 mei 2023
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	3 van 6

2. OMGEVINGSVERGUNNING PROCEDUREEL

2.1 Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak.

De aanvrager is bij brief van 25 januari 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 22 maart en 20 april 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling(en) daarop voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.2 Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

2.3 Toetsingskader

- Het toetsingskader van de activiteit handelen in strijd met regels RO wordt gevormd door artikel 2.12 van de Wabo.
- Het toetsingskader van de activiteit bouw wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo.

2.4 Verlenging beslistermijn

Op 18 januari 2023 is de beslissing genomen om de termijn waarbinnen op de aanvraag moet worden besloten, met zes weken te verlengen.

3. OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

3.1 Overwegingen met betrekking tot de activiteit handelen in strijd met regels RO

Het bouwplan is niet in overeenstemming met artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels", omdat ter plaatse het oprichten van drie zelfvoorzienende (tijdelijke) woningen niet is toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Bor kan een afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan.

Onderwerp

Datum 2 mei 2023

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 4 van 6

Ter motivering van deze afwijking van het bestemmingsplan wordt het volgende overwogen:

- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwingen, welke hier als ingelast beschouwd dient te worden.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit handelen in strijd met regels RO zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

3.2 Overwegingen met betrekking tot de activiteit bouw

Op grond van de welstandsnota is geen sprake van preventief welstandstoezicht.

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de brandweer en akkoord bevonden op 21 december 2022. Met dit advies kunnen wij geheel instemmen.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit bouw zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Hemelwaterinfiltratie:

- De hemelwaterinfiltratievoorziening dient voorafgaand of gelijktijdig met de bouw te worden gerealiseerd en vervolgens in de toekomst zowel kwalitatief als kwantitatief in stand te worden gehouden.

Tijdelijk bouwwerk:

- De tijdelijke bouwwerken dienen conform dit besluit uiterlijk 10 jaar na de besluitdatum in hun geheel verwijderd te worden, tenzij voor het verstrijken van de termijn van 10 jaar een nieuwe aanvraag wordt ingediend waarop opnieuw positief besloten wordt.

5. BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De volgende documenten zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en behoren bij het besluit:

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
Aanvraagformulier omgevingsvergunning	7450177		08-12-2022
Ruimtelijke motivatie	P02498	19-04-2023	20-04-2023
Omgevingsdialoog (Burenbijeenkomst Peppelhof 17-11-2019)			22-03-2023
Situatie groot	2019-056 104	09-11-2020	22-03-2023
Verkaveling fase 2			22-03-2023

Onderwerp

Datum 2 mei 2023

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 5 van 6

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
Vooronderzoek NEN 5725 – Oirloseheide 3 te Castenray	AM20279	09-03-2021	22-03-2023
Opbouw voedselbos			22-03-2023
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Oir/Cas.20.AO BP-01	18-06-2020	22-03-2023
Geurhinderonderzoek (Beoordeling locatie Oirloseheide 3 Castenray)			22-03-2023
Aerius-berekening Landgoed Peppelhof Castenray - notitie	P02498_1	02-12-2020	22-03-2023
Quickscan flora en fauna "Landgoed Peppelhof" te Castanray	P02498	16-06-2020	22-03-2023
Onderbouwing elektriciteit, verwarming, drinkwater, grijs- en zwartwater verwerking, ventilatie en brandveiligheid			22-03-2023
Systemen en gebouwen "Landgoed Peppelhof" - Vergunningsaanvraag 2022			22-03-2023
Boerderij en bijgebouwen fase 1 Landgoed Peppelhof			22-03-2023
V-stacks – aanvraag 2020 WC NN	20230215	15-02-2023	22-03-2023
V-stacks – aanvraag 2020 def	20230215	15-02-2023	22-03-2023
Gehanteerde uitgangspunten en resultaten van V-stacks gebied berekening			22-03-2023
Bestektekeningen – Ontwerp (kleine) Dome op Landgoed Peppelhof Oirloseheide 3 te Castenray	2019-056	01-10-2020	22-03-2023
Resultaten grondonderzoek	GC180120.R01.V1.0	07-02-2020	22-03-2023
EPC – berekening	19-056	01-10-2020	22-03-2023
Statische berekening en tekeningen	200113-A	06-03-2020	22-03-2023
Bijlage 3 overzicht berekeningen en tekeningen	200831	18-02-2021	22-03-2023
Bijlage 4 overzicht berekeningen en tekeningen	200113	06-03-2020	22-03-2023
Statische berekeningen en tekeningen	200831-A	18-02-2021	22-03-2023
Bestektekeningen – Ontwerp (grote) Dome op landgoed Peppelhof Oirloseheide 3 te Castenray	2019-056	31-07-2020	22-03-2023
Toelichting BENG-berekening			22-03-2023
Bouwbesluittoetsing (Dome woning Axel & Ellen)	19-056	13-02-2023	22-03-2023
Bouwbesluittoetsing (Dome)	19-056	08-02-2023	22-03-2023

Onderwerp

Datum 2 mei 2023

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 6 van 6

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
MPG-berekening Dome woning	19-056	08-02-2023	22-03-2023
MPG-berekening (Dome woning Axel & Ellen)	19-056	13-02-2023	22-03-2023
Rapportage NTA8800 – Dome 2 Maarten		14-03-2023	22-03-2023
Velux			22-03-2023
Tuimelvenster GGL / GGU			22-03-2023

Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke ontwikkeling 3 zelfvoorzienende woningen Landgoed Peppelhof Castenray

Gemeente Venray



Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke ontwikkeling 3 zelfvoorzienende woningen Landgoed Peppelhof Castenray

Gemeente Venray

Rapportnummer:	P02498
Datum:	22 maart 2023
Opdrachtgever:	Stichting Phien ANBI locatie Landgoed Peppelhof
Projectteam BRO:	HLe
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om de tijdelijke ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen mogelijk te maken binnen het Landgoed Peppelhof te Castenray.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
2.4 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering	11
3. BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	17
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	21
3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'	22
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Regionaal woonbeleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Omgevingsvisie Venray	25
3.4.2 Omgevingsprogramma Wonen	26
3.4.3 Structuurvisie Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen Venray 2011	28
3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venray'	29
3.5 Afweging beleidskader	32
4. ONDERZOEK	33
4.1 Economische uitvoerbaarheid	33
4.2 Milieuaspecten	33
4.2.1 Bodem	34
4.2.2 Geluidhinder	35
4.2.3 Luchtkwaliteit	35
4.2.4 Externe veiligheid	37
4.2.5 Milieuzonering	40

4.2.6 Geurhinder	41
4.2.7 M.e.r.-plicht	44
4.3 Ecologie	45
4.4 Waterhuishouding	47
4.4.1 Beleidskader	47
4.4.2 Kenmerken van het watersysteem	48
4.4.3 Overleg waterbeheerder	50
4.5 Verkeerskundige aspecten	51
4.5.1 Verkeer	51
4.5.2 Parkeren	51
4.6 Leidingen en infrastructuur	51
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	52
4.7.1 Archeologie	52
4.7.2 Cultuurhistorie	52
4.8 Gezondheid	52
 5. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	 54
5.1 Procedure	54
5.2 Overleg	54
 6. AFWEGING EN EINDCONCLUSIES	 55
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Situatietekening fase 1	
Bijlage 2: Verdeling gronden fase 2	
Bijlage 3: Invulling boerderij en bijgebouwen fase 1	
Bijlage 4: woningen met bijgebouwen en bijbehorende systemen fase 1	
Bijlage 5: Vooronderzoek bodem	
Bijlage 6: Opbouw voedselbos	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 8: Geurhinder onderzoek en daarbij behorende berekeningen (bijlage 8A t/m D)	
Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening & notitie	
Bijlage 10: Quikscan Flora & Fauna	
Bijlage 11: Onderbouwing elektriciteit, verwarming, drinkwater, grijs en zwart water verwerking, ventilatie en brandveiligheid	
Bijlage 12: Tekeningen constructie woningen en geotechnisch grondonderzoek	
Bijlage 13: verslag burenparticipatie	

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om 3 zelfvoorzienende woningen te realiseren binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof ter hoogte van de Korenweg/Oirloseheide te Castenray. De doelstelling van het Landgoed Peppelhof is het creëren van een zelfvoorzienende leefomgeving. Zelfvoorzienend houdt in: eigen wateropvang, eigen waterzuivering, eigen elektriciteit(winning), warmtewinning en eigen voeding (voor een groot deel). Het besluitgebied staat kadastraal bekend als gemeente Venray sectie R, nrs. 1600, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530 en 2531. Het totale besluitgebied is circa 13 hectare groot.



Topografische kaart met globale aanduiding ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Stichting Phien (hierna initiatiefnemer) heeft tot op heden drie locaties gekocht (onder andere de onderhavige locatie en in Melderslo en Grubbenvorst) met de bedoeling deze in de komende jaren om te vormen naar zelfvoorzienende leefomgevingen. Stichting Phien (voor deze locatie Stichting Phien ANBI locatie Landgoed Peppelhof en hierna kortweg te noemen: Stichting Phien) is voornemens om het voormalige agrarische bedrijfsperceel om te vormen tot 13 zelfvoorzienende leefomgevingen waar huishoudens kunnen wonen en werken met een vooruitzicht op een betere toekomst. Elk huishouden krijgt hierbij de beschikking over 3.752 m² tot 13.127 m² grond waarop een voedselbos is gelegen en een zelfvoorzienende woning. Het algemeen terrein heeft een omvang van ruim 18.000 m² en een van de percelen zal een omvang hebben van ruim 15.000 m². Dit perceel omvat tevens een stuk beschermd bos, waarvoor contractueel beheersafspraken worden vastgelegd. In totaal beslaat het pro-

jectgebied circa 13 hectare waarbinnen het voedselbos en in de eerste fase 3 zelfvoorzienende woningen worden gerealiseerd. Dit planvoornemen is opgezet met de al reeds opgedane kennis bij projecten in het buitenland en met de kennis die het project met zich meebrengt met betrekking tot de zelfvoorzienende leefomgeving.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray', vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 14 december 2010. De locatie is hierin bestemd tot 'Agrarisch', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Houtopstanden en houtwallen'. Binnen de agrarische bestemming is woningbouw en het gebruik voor woondoeleinden niet toegelaten. Ter plaatse van de woonbestemming is wonen weliswaar toegelaten, maar mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak één woning aanwezig zijn. Ter plaatse is één bouwvlak aanwezig, dat reeds is bebouwd met een woning. Deze woning blijft in het kader van het voorliggende planvoornemen behouden. Het toevoegen van de drie nieuwe zelfvoorzienende wooneenheden in het besluitgebied is kortom niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen, waardoor de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk is. In paragraaf 3.4.4 wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Venray heeft aangegeven bij wijze van een pilot in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling voor een tijdelijke termijn van 10 jaar (kenmerk: BRO-2-10-0061), onder voorwaarden dat:

- maximaal 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd worden elk met een gebruiksoppervlakte van maximaal 150 m²;
- het voedselbos (1 hectare per woning) is aangeplant voordat gestart kan worden met de bouw van de zelfvoorzienende woningen;
- uit de benodigde onderzoek(en) blijkt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- de omgeving (buren) op actieve manier wordt geïnformeerd/betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief.

Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, tijdelijk voor de periode van maximaal 10 jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (via de zogenaamde kruimelgevallenregeling). Ter onderbouwing van het bovenstaande is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en overleg en tot slot hoofdstuk 6 beschrijft de belangenafweging en eindconclusies.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen in het landelijk gebied tussen de kernen Meerlo, Tienray, Castenray en Oirlo, ten westen van de Korenweg/Oirloseheide. Binnen het besluitgebied is een bestaande woning gelegen met enkele opstallen. De gronden binnen het besluitgebied zijn gedeeltelijk onbewerkt en bestaan gedeeltelijk uit reeds aangeplant voedselbos. Rondom het besluitgebied is een bosstrook gelegen met diverse boom- en heestersoorten.

Landgoed Peppelhof is gelegen in agrarisch gebied. Rondom het besluitgebied zijn op afstand diverse agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen gelegen. Ten westen van Peppelhof is een open agrarisch gebied gelegen, dat aan de westzijde wordt begrensd door de Oirloseheide en de spoorlijn Venlo - Nijmegen. Het in ontwikkeling zijnde Landgoed Peppelhof, aan de Korenweg/Oirloseheide te Castenray, bestond in totaal uit vijf kadastrale percelen. Deze percelen zijn ten behoeve van deze ontwikkeling inmiddels omgenummerd en thans kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie R, nrs. 1600, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530 en 2531, met een totale oppervlakte van circa 13 ha.



Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding besluitgebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Initiatiefnemers hebben als doel om op Landgoed Peppelhof een zelfvoorzienende leefomgeving te creëren. Zelfvoorzienend houdt in: eigen wateropvang, eigen waterzuivering, eigen elektriciteit(winning), warmtewinning en eigen voeding (voor een groot deel). Met dit project proberen de initiatiefnemers terug te gaan naar de balans. Terug naar de basis. Dit voor iedereen: mens, dier en natuur.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende vergunningaanvraag betreft de ontwikkeling van de eerste 3 zelfvoorzienende woningen.

Eerste fase

Het voornemen bestaat om binnen de afzonderlijke percelen met het in ontwikkeling zijnde voedselbos in de voorliggende eerste fase 3 zelfvoorzienende woningen te realiseren op kavels van respectievelijk 13.127 m² (perceel 1), 7.701 m² (perceel 3) en 8.534 m² (perceel 2). Elke zelfvoorzienende woning zal een omvang hebben van maximaal 150 m². Bij elke woning wordt een aantal bijgebouwen gerealiseerd om de zelfvoorzienende leefomgeving mogelijk te maken, zoals een composttoilet en een kweekkas. Daarnaast is in de bestaande boerderij binnen het besluitgebied één wooneenheid aanwezig en toegelaten volgens het geldende bestemmingsplan. Deze blijft als zodanig in gebruik. Een situatietekening van deze drie zelfvoorzienende woningen in fase 1 is weergegeven in bijlage 1. Bijlage 12 bevat tekeningen van de constructies van deze woningen, alsmede het geotechnisch onderzoek.

Tweede fase

Op de langere termijn bestaat het voornemen om in een tweede fase het aantal zelfvoorzienende woningen verder uit te breiden middels de toevoeging van nog zeven zelfvoorzienende woningen op het terrein. Daarnaast zal in deze tweede fase de bestaande boerderij worden gesplitst in drie wooneenheden. In totaal zijn er, na realisatie van deze tweede fase, 13 zelfvoorzienende wooneenheden aanwezig, waarvan 10 woningen verspreid over de projectlocatie zijn gesitueerd en 3 in de bestaande boerderij.

De omvang van de totale projectlocatie bedraagt circa 13 ha. Oorspronkelijk waren percelen van elk ongeveer één hectare beoogd, maar vanwege een geurcirkel moesten woningen wat anders gepositioneerd worden en derhalve is ook de situering gewijzigd. De huishoudens hebben beschikking over 3.752 m² (kleinste) tot 13.127 m² (grootste) grond waarop een voedselbos is gelegen. Een van de percelen zal een omvang hebben van ruim 15.000 m², omdat dit perceel deels beschermd bos is waarover beheersafspraken worden gemaakt. Het algemeen terrein heeft een omvang van ruim 18.000 m². Voor een impressie van de perceelsindeling in fase 2 wordt verwezen naar bijlage 2. De voorliggende aanvraag en deze ruimtelijke onderbouwing zijn uitsluitend gericht op fase 1, die bestaat uit de realisatie van drie zelfvoorzienende woningen.

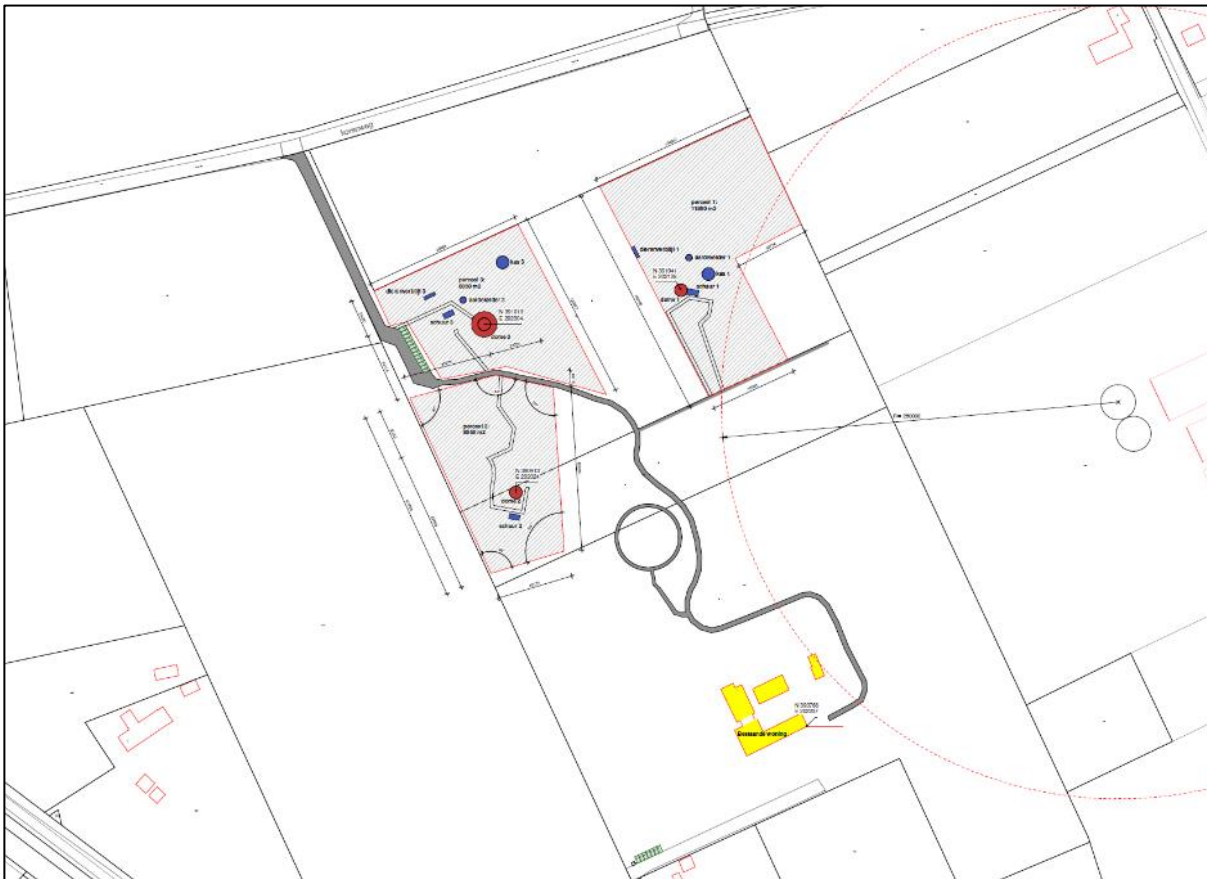
Het afwijkend gebruik van de gronden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt toegestaan voor een tijdelijke termijn van 10 jaar (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Zelfvoorzienende leefomgeving

Binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof worden in het kader van onderhavige ontwikkeling 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. Het voedselbos is in de basis op meerdere hectares reeds aangeplant, in overeenstemming met het aantal gezinnen dat in de eerste fase op het landgoed komt wonen. Dit bos blijft zich in de volgende fases ontwikkelen. De aanplant van dit voedselbos is toegestaan binnen de vigerende bestemming. Het voedselbos (op basis van permacultuur) is zo opgebouwd dat men er maximaal voeding uit kan halen. Bestaande uit zeven lagen en veel diverse soorten om wissel jaren te kunnen opvangen. Het landgoed is reeds omzoomd met een houtopstand en wallen. In bijlage 6 is beschreven hoe het voedselbos wordt opgebouwd. De 3 zelfvoorzienende woningen worden op 3 afzonderlijke percelen gebouwd te midden van het reeds aangelegde voedselbos en worden niet aangesloten op riolering en andere ondergrondse leidingen. Derhalve heeft de ontwikkeling geen footprint tot gevolg.

Ieder perceel wordt toegewezen aan een familie. Op elk perceel komt naast het voedselbos een erf van 300 m², waar een woning gerealiseerd wordt van maximaal 150 m² in de vorm van een 'dome', een schuur van 25 m² en een composttoilet van 5 m². Daarnaast kan ieder perceel ook optioneel worden voorzien van een kweekkas van 25 m² in de vorm van een boogkas of tuinkas, aardekelder van 10 m² en enkele dierenverblijven van totaal 10 m² (denk aan het hobbymatig houden van kippen en eenden). Of deze voorzieningen worden gerealiseerd, is afhankelijk van de behoeften van de desbetreffende familie. Deze voorzieningen dienen binnen 50 meter vanaf de woning te worden gerealiseerd.

Voor een impressie van de indeling en inrichting van het planvoornemen, zie navolgende afbeelding en bijlage 1.



Impressie planvoornemen, voor correcte grootte zie B01 situatietekening

Overige faciliteiten

Aangezien het niet de bedoeling is dat de auto's veelvuldig door het voedselbos rijden (alleen incidenteel, bijv. voor laden en lossen), wordt aan de voorzijde van het perceel bij de ingang ter hoogte van de Korenweg voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van 7 parkeerplaatsen nabij de bestaande woning aan de Oirloseheide. Er worden dus in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat eenieder zijn auto veilig weg kan zetten. Voor de bestaande woning is reeds voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Daarnaast zal deze woning ook haar huidige functie blijven behouden.

De huidige schuren zullen blijven staan. Deze opstallen zullen voorlopig voor algemeen gebruik zijn, met name voor gereedschappen en machines die nodig zijn voor de bouwfase van het project. De gronden behorende bij het woonhuis worden ook ingevuld met nieuwe eetbare natuur, net als de andere hectares, waardoor het woonhuis uiteindelijk ook zelfvoorzienend zal zijn. In bijlage 3 is beschreven hoe de boerderij en daarbij behorende bijgebouwen in fase 2 worden ingevuld. In fase 1 behoudt

de boerderij zijn huidige functie en zijn er nog geen veranderingen voorzien. In bijlage 4 zijn de systemen en gebouwen uitgebreid omschreven.



Opstelling boerderij en bijgebouwen Landgoed Peppelhof (zie ook bijlage 3 en 4)

Bij elk familiedomein zijn enkele bijgebouwtjes noodzakelijk om zelfvoorzienend te kunnen zijn, zoals:

- Schuur: 25 m²
- Composttoilet: 5 m²
- Tuinhuis: 25 m²
- Aardekelder: 10 m²
- Dierenverblijf: 10 m²

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Locatiekeuze en achtergronden

Landgoed Peppelhof is gelegen nabij de dorpskern Meerlo. Het was al een landgoed voordat Stichting Phien het kocht. Naast de locatie is een zorgboerderij gelegen.

Landgoed Peppelhof was gedegradeerde grond omdat er een van de meest vervuilende gewassen op werd geteeld, namelijk lelies ten behoeve waarvan 3 keer per week gespoten werd. Stichting Phien wenst deze locatie om te vormen van een 'rode' locatie naar een 'groen-blauwe' locatie met een voedselbos, natuurlijke teelt, herstel natuur en zelfvoorzienend te zijn. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt verder op welke wijze een en ander vorm gaat krijgen.

Voor een dergelijke leefomgeving is in ieder geval ruimte nodig en de onderhavige locatie biedt deze ruimte en is nabij een dorpskern gelegen.

De locatie is gelegen in een landontwikkelingsgebied. Het woonconcept heeft qua ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling meer een natuurlijk en agrarisch karakter dan andere woonvormen, die een intensiever bebouwde en meer stedelijke uitstraling hebben.

De ligging van de woningen is zodanig ingepast dat de geurcirkel van een nabijgelegen veehouderij niet in de weg staat. Daarnaast is er sprake van een volwaardige bosrand rondom de planlocatie, waardoor er geen last is van spuitzones. Landgoed Peppelhof draagt bij aan een positieve voetafdruk binnen het landontwikkelingsgebied. Het Landgoed compenseert natuurafbraak, fijnstof en ammoniaklucht met hun bomen.

De verkaveling omvat grotere en kleinere percelen en de percelen zijn dus geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder ook alleenstaanden. De totaalvisie van een gezin per hectare blijft echter overeind. De totale oppervlakte is ca. 13 ha en ter plaatse zullen 13 woningen gerealiseerd worden, waarvan de onderhavige 3 woningen in de eerste fase.

Er is daarnaast sprake van een win-winsituatie waarbij de eerder vervuilende activiteiten plaats maken voor multigeneratie leven en zelfvoorzienendheid met natuurinclusieve landbouw in de vorm van eetbare landschappen, gezonde grond en goede watercycli. Elke burger is nu een producent van zonne-energie, voedsel, warmte, en reinigende omgevingen met planten en helofytenfilters. Overvloed wordt verkocht of gedeeld.

Afweging locatie

In de directe omgeving bevinden zich verscheidene vormen van bebouwing, voornamelijk voor de functies wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Het is een overwegend agrarisch gebied waar diverse activiteiten plaatsvinden. Het besluitgebied wordt omzoomd door een bosstrook met diverse boom- en heestersoorten. De toevoeging van 3 extra burgerwoningen in een ruime groene setting past binnen het ruimtelijke beeld van deze omgeving.

Tegenover de rode ontwikkeling in de vorm van 3 zelfvoorzienende woningen, staat een kwaliteitsverbetering in de vorm van de ontwikkeling van het voedselbos, die reeds in gang is gezet. Ieder perceel is landschappelijk ingepast met de realisatie van dit voedselbos, alvorens de zelfvoorzienende woningen worden gerealiseerd. In bijlage 6 is beschreven hoe een voedselbos wordt opgebouwd.

Concluderend kan gesteld worden dat de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen te midden van het voedselbos, vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend is in de omgeving. Met de aanplant van het voedselbos en de realisatie van de zelfvoorzienende woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing. De realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

2.4 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering

Alle percelen zijn deel al aangeplant met een voedselbos (op basis van permacultuur). Op ieder perceel wordt vervolgens, na voltooiing van het voedselbos, een zelfvoorzienende woning gerealiseerd. Het creëren van deze zelfvoorzienende leefomgeving brengt veel aanvullende kwaliteitsverbeteringen voor het gebied met zich mee.

Natuurontwikkeling

Binnen onderhavig besluitgebied is conform het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Houtopstanden en houtwallen' opgenomen. Voor deze gronden geldt dat de gronden tevens mede zijn bestemd voor de landschappelijke waarden in het gebied waar de houtopstand typerend is voor de lokale omstandigheden.

In het kader van het planvoornemen wordt de bestaande houtwal versterkt en blijft deze dan ook behouden. Binnen het plangebied wordt daarnaast gestreefd naar een ecosysteem met veel diversiteit aan flora en fauna. Het voedselbos ziet er dan ook eerder uit als een natuurgebied dan als een bos (houtopstanden, allemaal hoge bomen). Door de aanleg van het voedselbos zal de bodem meer water vasthouden in het landschap. Door de ontwikkeling van dit nieuwe ecosysteem zullen op den duur ook meer faunasoorten komen, wat leidt tot meer biodiversiteit. Deze maatregelen zorgen voor een CO₂-reductie, omdat de CO₂ wordt opgeslagen in de bodem door meer biomassa.

Gemeenschapsbinding

Initiatiefnemers hopen te verenigen, te delen met andere projecten, buurt en dergelijke. Hopende zo gebruik te mogen maken van elkaars expertises.

Gezondheid

Het initiatief leidt tot een gezonde natuur die in balans is. De gezonde natuur geeft vruchten en andere voeding aan mens en dier. Dit leidt tot gezondheid bij mens en dier. Doordat de bewoners zelfvoorzienend zijn, zullen de vaste lasten drastisch omlaag gaan. Hierdoor ontstaat er meer vrije tijd wat weer meer vrijheid geeft. Om die reden ontstaan er kansen om te doen waar iemands kracht en passie ligt.

Concluderend kan gesteld worden dat de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen in zeer grote mate leidt tot een kwaliteitsverbetering van de bestaande percelen. De toevoeging van 3 extra burgerwoningen in een ruime groene setting past binnen het ruimtelijke beeld van deze omgeving.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn in het kader van deze ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van deze regelgeving beslaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Venray. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

Afweging

Vanuit de Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit

de jurisprudentie¹ komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen. Dit is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het realiseren van 3 zelfvoorzienende woningen wordt conform de uitspraak van de AbRS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg). De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.4 ‘Ontwerp-omgevingsverordening Limburg’.

Hoofdpogaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

¹ o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

In het kader van het planvoornemen worden binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. Woningbouw zou volgens de POVI Limburg zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied (in steden en dorpskernen) gerealiseerd moeten worden en in principe niet

binnen het buitengebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Voorbeelden hiervan zijn het toestaan van tijdelijk permanente bewoning in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied.

De onderhavige aanvraag voorziet in het tijdelijk realiseren van specifieke woningen ‘domes’ met een zelfvoorzienend voedselbos die ruimtelijk planologisch en qua ‘architectuur’ beter passen in het buitengebied dan in stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling en de filosofie achter het concept zelfvoorzienende leefomgeving is een uniek woonconcept, waarbij bij elke wooneenheid een voedselbos aanwezig is waarmee een huishouden in haar eigen voedselproductie kan voorzien. Men probeert terug te gaan naar de balans en de basis voor mens, dier en natuur. Door weer balans te creëren, worden ook weer kansen gecreëerd voor mens, dier en natuur om terug te kunnen gaan naar leven in plaats van overleven. Het woonconcept vraagt daarmee per wooneenheid een groter ruimtebeslag (variërend van 3.750 m² tot 13.140 m² grond per wooneenheid) ten opzichte van reguliere woonconcepten.

Bovendien is de kracht van het woonconcept dat meerdere zelfvoorzienende huishoudens samenleven in een zelfvoorzienende leefomgeving en daarbij gebruik kunnen maken van elkaars gezelschap, kennis en hulpmiddelen. Deze clustering van meerdere zelfvoorzienende wooneenheden in één leefgemeenschap vraagt om een groter ruimtebeslag van meerdere hectares. Binnen kernen of direct aansluitend daaraan zijn dergelijke grote percelen van meerdere hectares niet beschikbaar, waardoor realisatie hiervan binnen of direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied vrijwel onmogelijk is. Het woonconcept heeft bovendien qua ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling meer een natuurlijk en agrarisch karakter dan andere woonvormen, die een intensiever bebouwde en meer stedelijke uitstraling hebben. De ontwikkeling past daardoor ook qua ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling goed binnen het landelijk gebied.

Zoals ook volgt uit paragraaf 2.3 gaat het niet alleen om het beschikbaar zijn van grote stukken grond ten behoeve van de beoogde activiteiten, maar de invulling moet ook aansluiten bij de activiteiten op omliggende percelen. Binnen de woningen moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en omliggende agrarische bedrijven moeten niet benadeeld worden door deze ontwikkeling. Naast de planlocatie is een zorgboerderij gelegen en daaruit volgt reeds dat binnen het landontwikkelingsgebied ruimte bestaat voor andere functies dan louter agrarisch. De planlocatie is omzoomd met een flinke bomenrij, zodat er geen hinder wordt ervaren door spuitzones en daarnaast was een verkaveling mogelijk waarbij de geurzone van een omliggende veehouderij wordt ontzien. Dergelijke percelen zijn schaars en deze kenmerken van de onderhavige locatie hebben ertoe bijgedragen dat Stichting Phien met onderhavige locatie het ontwikkelingstraject is ingegaan.

De provincie heeft daarnaast doelstellingen op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid. De beoogde woningen, alsmede het wonen zelf zijn klimaatadaptief, meer dan energieneutraal en duurzaam.

Geconcludeerd kan worden gesteld dat de plannen passen binnen de beleidsuitgangspunten voor wonen en leefomgeving en de hoofdpogaven klimaat en energietransitie zoals die zijn vastgelegd binnen de POVI Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht.

1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, na-ijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastgesteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Afweging

Het realiseren van 3 zelfvoorzienende woningen wordt conform de uitspraak van de ABRvS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Venray maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg en binnen deze regio is de "Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024" vastgesteld. Deze wordt nader besproken in paragraaf 3.3.1.

In artikel 2.4.2 van de geactualiseerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*

- e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Afweging

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

- a. De onderhavige ontwikkeling is gelegen in 'landelijk gebied'. Uitgangspunt is woningen zoveel als mogelijk binnen stedelijk gebied te bouwen. De provincie heeft echter ook doelstellingen op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid. De beoogde woning zijn klimaatadaptief, meer dan energieneutraal en duurzaam. Dergelijke woonvormen verlangen echter wel ruimte die in het stedelijk gebied niet beschikbaar is en daarnaast zijn de woningen door de grotere omvang van kavels en de 'architectuur' niet passend binnen stedelijk gebied. Voor woningen in het buitengebied kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Voorbeelden hiervan zijn het toestaan van tijdelijk permanente bewoning in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied. De onderhavige aanvraag voorziet in het tijdelijk realiseren van specifieke woningen 'domes' met een zelfvoorzienend voedselbos die ruimtelijk planologisch beter passen in het buitengebied. Vanuit dat perspectief wordt voldaan aan de Limburgse principes (zie ook paragraaf 3.2.1).
- b. Het planvoornemen is uniek, duurzaam, in balans, ecologisch verantwoord en stimuleert mens, dier en natuur. Daarmee is enerzijds sprake van een concept waarop de beleidsuitgangspunten in het regionale woonbeleid niet van toepassing zijn, anderzijds is wel sprake van een nieuwe toevoeging aan de woningvoorraad welke kwaliteit toevoegt. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de woonvisie met betrekking tot sociale en duurzame woonconcepten en het behalen van duurzaamheidsdoelen. De realisatie van de 3 zelfvoorzienende woningen is passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.
- c. Afstemming binnen de regio heeft plaatsgevonden.
- d. Het ruimtelijk plan is afgestemd met de provincie.
- e. Indien de woningen onverhoopt niet gebouwd worden binnen 5 jaar kan de gemeente de verleende vergunning intrekken.

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. *De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a. *de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
 - b. *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a. *wateroverlast;*

- b. overstroming;
 - c. droogte.
4. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Afweging

Zoals volgt uit deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen is het planvoornemen uniek, duurzaam, in balans, ecologisch verantwoord en stimuleert mens, dier en natuur. De onderhavige ontwikkeling is juist beoogd om risico's en gevolgen van klimaatverandering te beperken en levert zelfs een positieve bijdrage door natuurinclusieve woningen en landbouw op een perceel dat eerder bespooten werd in verband met de teelt van lelies. De ligging van het besluitgebied ligt niet in de nabijheid van een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Vanuit dit aspect vormt onderhavig planvoornemen derhalve geen belemmering voor natte ecosystemen.

In het kader van de realisatie van de zelfvoorzienende woningen wordt het hemelwater verwerkt op eigen terrein. Dat zal gebeuren middels een infiltratievoorziening van 60 millimeter aan het verharde oppervlak.

Het hemelwater zal worden opgevangen en gezuiverd ten behoeve van hergebruik. Er is geen sprake van lozing van hemelwater op het oppervlaktewater of op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In geval van een piekbui bestaat de mogelijkheid om overtollig water naar een poel, vijver of wadi in het voedselbos te leiden, waardoor dit water in het bos kan worden vastgehouden. Het voedselbos en de gewassen kunnen daardoor langer profiteren van het water, waardoor perioden van droogte beter en duurzamer overbrugd kunnen worden. Primair wordt het hemelwater echter volledig hergebruikt.

Beschermingsgebieden

Milieubeschermingsgebieden

Het besluitgebied is deels gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol.

Het is in het gebied Venloschol verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Gezien het feit dat er geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Venloschol.

Beschermingszones natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een natuur of landschapszone. Het dichtstbij gelegen Natuur Netwerk Nederland (goudgroene natuurzone) ligt op een afstand van ca. 770 meter. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze zone.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van deze verordening is voorzien gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Buitengebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening (thans artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014) dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels (zie ook de uitgebreidere onderbouwing in paragraaf 3.2.3).

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 is het buitengebied niet primair bedoeld voor woningbouw, maar gezien het unieke, zelfvoorzienende woonconcept is dit initiatief binnen het bestaand stedelijk gebied niet inpasbaar. Bovendien past de beoogde zelfvoorzienende leefomgeving vanwege zijn natuurlijke, agrarische uitstraling prima in het buitengebied. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning.

3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte. GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is.

Afweging

In het kader van het planvoornemen worden binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. De 3 zelfvoorzienende woningen worden op 3 afzonderlijke percelen gebouwd. Het op een andere manier realiseren van woningbouw en de filosofie achter het concept zelfvoorzienende woningen betreft een gewenste herontwikkeling van de planlocatie, omdat het een

resultaat is van een omslag in denken waartoe de provincie uitdaagt. Het planvoornemen is uniek, duurzaam, in balans, ecologisch verantwoord en stimuleert mens, dier en natuur. Daarmee is enerzijds sprake van een concept waarop de beleidsuitgangspunten in het provinciale beleid niet van toepassing zijn, omdat woningen in beginsel alleen toegestaan zijn binnen stedelijk gebied. Anderzijds is wel sprake van een nieuwe toevoeging aan de woningvoorraad welke kwaliteit toevoegt en die passen binnen de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid. Tegenover de rode ontwikkeling in de vorm van 3 zelfvoorzienende woningen, staat een kwaliteitsverbetering in de vorm van de landschappelijke inpassing van ieder perceel. Op ieder perceel is voorzien in de realisatie van het voedselbos, alvorens de zelfvoorzienende woningen worden gerealiseerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal woonbeleid

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Venray gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' (2016) een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Afweging

In het kader van het planvoornemen worden binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. Het op een andere manier realiseren van woningbouw en de filosofie achter het concept zelfvoorzienende woningen betreft een gewenste herontwikkeling van de planlocatie, omdat het een resultaat is van een omslag in denken wat aansluit op het regionale woonbeleid. Het planvoornemen is uniek, duurzaam, in balans, ecologisch verantwoord en stimuleert mens, dier en natuur. Daarmee is enerzijds sprake van een concept waarop de beleidsuitgangspunten in het regionale woonbeleid niet van toepassing zijn, anderzijds is wel sprake van een nieuwe toevoeging aan de woningvoorraad welke kwaliteit toevoegt.

De regionale woonvisie kent als uitgangspunt dat toevoeging van woningen in principe alleen in de kernen plaatsvindt. Zoals is toegelicht in paragraaf 3.2.1 is bij de voorliggende ontwikkeling sprake van een uniek woonconcept, waarbij bij elke wooneenheid een voedselbos van gemiddeld 1 hectare aanwezig is waarmee een huishouden in haar eigen voedselproductie kan voorzien. Bovendien is de kracht van het woonconcept dat meerdere zelfvoorzienende huishoudens samenleven in een zelfvoorzienende leefomgeving, waardoor een ruimtebeslag van meerdere hectares nodig is voor dit woonconcept. Binnen kernen of direct aansluitend zijn dergelijke grote percelen van meerdere hectares niet beschikbaar, waardoor realisatie hiervan binnen of direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied vrijwel onmogelijk is.

Tegenover de rode ontwikkeling in de vorm van 3 zelfvoorzienende woningen, staat een kwaliteitsverbetering in de vorm van de landschappelijke inpassing van ieder perceel. Op ieder perceel is voorzien in de realisatie van het voedselbos, alvorens de zelfvoorzienende woningen worden gerealiseerd. Het woonconcept heeft daardoor meer een natuurlijk en agrarisch karakter dan andere woonvormen, die een intensiever bebouwde en meer stedelijke uitstraling hebben. De ontwikkeling past daardoor ook qua ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling goed binnen het landelijk gebied.

Tot slot sluit de ontwikkeling naadloos aan bij de uitgangspunten van de woonvisie met betrekking tot sociale en duurzame woonconcepten en het behalen van duurzaamheidsdoelen. De realisatie van de 3 zelfvoorzienende woningen is kortom passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Venray

De gemeenteraad van Venray heeft op 2 november 2021 de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan wat zij belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving en welke doelen en ambities zij daarin wil bereiken. De visie is gebiedsgericht en integraal opgesteld: per deelgebied wordt omschreven waar de gemeente voor staat. Door deze gebiedsgerichte benadering komt een gezamenlijke afweging tot stand en komen de kenmerken per gebied centraal te staan. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' per deelgebied wordt ook wel het toetsingskader genoemd voor nieuwe initiatieven. De omgevingsvisie borduurt voort op de 'Toekomstvisie Venray 2030' en is gericht op de periode tot 2030. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar 2050.

Het besluitgebied maakt deel uit van het agrarisch gebied. Volgens de omgevingsvisie is het agrarisch gebied volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen, zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. De gemeente Venray heeft de ambitie om het agrarische landschap toekomstbestendig te maken. Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke pijlers hierin. De gemeente wil een gezonder woonklimaat realiseren door het wonen beter te scheiden van veehouderijen. Nieuwe woningen in het agrarische gebied worden alleen toegestaan in de kernrandzones en bestaande woonclusters. Wel is de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk waar het kan. Daarnaast wil de gemeente onderzoeken welke ruimte kan worden geboden voor woonvormen die minder gangbaar zijn in het agrarisch gebied, zoals generatiewonen of kleinere woonvormen.

Afweging

Middels onderhavige ontwikkeling worden drie zelfvoorzienende wooneenheden gerealiseerd. De uitgangspunten van het planvoornemen zijn in overeenstemming met de toekomstperspectieven en ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Venray. Het besluitgebied is gelegen in het agrarisch gebied, waarbinnen nieuwe woningen in principe niet worden toegelaten. De omgevingsvisie biedt echter wel ruimte voor zogenoemde 'minder gangbare woonvormen'. De beoogde zelfvoorzienende leefomgeving, die in de voorliggende eerste fase drie zelfvoorzienende woningen omvat, betreft een uniek woningbouwconcept. Zoals in paragraaf 3.2.1 is beschreven, past dit woonconcept bij uitstek in het agrarisch gebied, gezien het natuurlijke en agrarische karakter van het voedselbos en de slechts extensieve (woon)bebouwing hierbinnen.

Het initiatief sluit naadloos aan op de ambitie 'groen wonen voor iedereen', in het bijzonder op de speerpunten 'vitale leefgemeenschappen' en een gevarieerde en toekomstbestendige woonvorm. De zelfvoorzienende leefomgeving betreft een woonvorm die nog niet of nauwelijks in de gemeente aanwezig is, maar waaraan wel behoefte bestaat. Met deze woonvorm wordt nadrukkelijk ontmoeting nastreefd, hetgeen zorgt voor een sterke en vitale leefgemeenschap.

Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan de ambitie 'natuurlijk Venray', namelijk aan een veelzijdig landschap, natuur en biodiversiteit. Het voedselbos heeft een natuurlijke uitstraling en bestaat uit diverse soorten (eetbare) planten en trekt daarmee ook diverse diersoorten aan. Tot slot draagt het initiatief bij aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en gezondheid. De woningen zijn zelfvoorzienend, hetgeen inhoudt dat de bewoners voorzien in hun eigen energie, voedsel en water, door middel van zoveel mogelijk gesloten kringlopen.

3.4.2 Omgevingsprogramma Wonen

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. In het Omgevingsprogramma Wonen staan vijf inhoudelijke thema's centraal. De onderstaande thema's worden in het vervolg van dit Omgevingsprogramma verder uitgewerkt. Deze thema's sluiten aan bij de thema's uit de nota Koers op Wonen:

1. Versnellen en vergroten (kwantiteit): snel voldoende woningen bouwen;
2. Veranderen (kwaliteit): gevarieerd aanbod;
3. Vergroenen/verduurzamen: een duurzame woningvoorraad;
4. Wonen en zorg;
5. Vitale wijken en kernen.

Versnellen en vergroten

De gemeente wil goed inspelen op de kwantitatieve woningbehoefte die uit de nieuwste prognoses komt. Daarbij sluiten wordt aangesloten bij de ingezette lijn van de Koers op Wonen. Ook wordt wat verder vooruit gekeken dan 2030. De gemeente streeft naar een bouwproductie van:

- minimaal 2.000 woningen tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 woningen tot en met 2030;
- met een versnelling in de eerste jaren omdat de druk op de woningmarkt nu zeer groot is (minimaal 200 woningen per jaar);
- er worden woningen toegevoegd in iedere kern.

Veranderen

De gemeente zet in op een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. De ambitie ziet op de volgende punten:

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op goede plannen, passend bij de opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande woningvoorraad.

Vergroenen/verduurzamen

De gemeente wil dat Venray een gezonde, duurzame en betaalbare woon- en leefomgeving is die:

- minder CO₂-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;
- volledig energieneutraal is in 2050;

- de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;
- de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.

Wonen en zorg

De gemeente wil dat alle inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in Venray kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern. Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, wordt de kans geboden met passende ondersteuning. De gemeente streeft naar het realiseren van een breder palet aan woonvormen voor de inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.

Vitale wijken en kernen

Ten aanzien van het centrum van Venray heeft het voorkomen en invullen van leegstaande (winkel) panden prioriteit. Met name aan de randen van het centrum wordt de nadruk gelegd op wonen. De gemeente krijgt te maken met een sterke vergrijzing waardoor er meer vraag komt naar wonen in de binnenstad, voornamelijk naar appartementen en huurwoningen. Maar het centrum is ook een geschikte locatie voor starters en ouderen die graag dichtbij de voorzieningen wonen. Er is aandacht voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen van het centrum en voldoende reuring in het kernwinkelgebied. De gemeente blijft dit de komende jaren stimuleren en faciliteren (onder andere door middel van transformatiesubsidies).

Afweging

Om het urgente woningtekort terug te dringen en een gezond woningbouwprogramma te realiseren zet de gemeente in op versnellen, vergroten (kwantiteit), veranderen (kwaliteit) en vergroenen/verduurzamen. Daarnaast wordt aandacht besteedt aan wonen en zorg en vitale wijken en kernen. Vergroten betekent dat zachte plannen hard worden gemaakt, maar ook dat het noodzakelijk is om extra woningen te ontwikkelen. Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof. Voor nieuwbouw is de ambitie van de gemeente om een goed woon- en leefklimaat te hebben en te houden voor de inwoners. Voor alle doelgroepen dient er voldoende aanbod te zijn.

In het voorliggende geval is er sprake van een uniek woningbouwconcept, dat is gelegen in het buitengebied aan de Korenweg/Oirloseheide en te midden van verspreid gelegen (agrarische) bedrijven en woningen. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een zelfvoorzienende leefomgeving. Dit betekent dat sprake is van eigen wateropvang, eigen waterzuivering, eigen elektriciteit(winning), warmtewinning en eigen voeding (voor een groot deel). Dit concept vraagt derhalve meer ruimte dan gangbare woonconcepten. In paragraaf 2.3 is dit uitgebreid toegelicht. Zo zijn alle percelen stuk voor stuk ingericht met een voedselbos met hierbinnen de te realiseren zelfvoorzienende woningen.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt er gebouwd naar een concrete behoefte, aangezien alle zelfvoorzienende woningen zijn gereserveerd voor de toekomstige bewoners en de locaties van de familiedomeinen reeds zijn vastgelegd. Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment.

Het voorliggende plan is niet concreet aangewezen in het Omgevingsprogramma Wonen, maar leidt tot slechts een marginale toename van de woningvoorraad met drie wooneenheden in de voorliggende eerste fase. Het plan is hierdoor passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

3.4.3 Structuurvisie Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen Venray 2011

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Venray de Structuurvisie 'Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen Venray 2011' vastgesteld. Het in deze structuurvisie vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied. Op basis van het Limburgs kwaliteitsmenu zijn verschillende soorten ontwikkelingen in modules uitgewerkt. Per module is aangegeven waar deze ontwikkeling ruimtelijk gewenst is, aan welke voorwaarden de ontwikkeling moet voldoen en welke kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen daarvoor geleverd moeten worden.

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. Belangrijkste doel is het creëren en/of verbeteren van het groen en landschap; het 'rood' dient beperkt te zijn tot enkele woningen respectievelijk wooneenheden. Een nieuw landgoed heeft kwaliteiten op zichzelf, maar versterkt bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en/of de uitloopgebieden van de kernen. Het landgoed vormt dan ook een eenheid en sluit aan op de in de gemeente aanwezige groene en/of cultuurhistorische structuren. De gebouwen worden op een logische en compacte plaats op het landgoed gesitueerd en hebben een esthetische meerwaarde. Tevens geldt als voorwaarde dat het landgoed voor 90% openbaar toegankelijk is. Recreanten hebben de gelegenheid om wegen en paden te betreden en van het landgoed te genieten. Een nieuw landgoed heeft een minimale oppervlakte van 10 hectare. Hierbij zijn maximaal 4 nieuwe wooneenheden toegestaan. Als er meer woningen worden aangelegd dan dient per extra wooneenheid 2,5 ha nieuwe natuur te worden ingericht. Is er sprake van bestaande bebouwing (bijvoorbeeld voormalige boerenbedrijven) waarvoor een passende functie wordt gezocht, dan dient er minimaal 5 hectare natuur te worden aangelegd. Betreft het wonen dan is er sprake van maximaal 4 wooneenheden. Bij beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing staat de ruimtelijke kwaliteit voorop. Het is mogelijk om in plaats van woningen ook andere functies in de bebouwing te situeren (bijvoorbeeld zorg, recreatie); de beoordeling hiervan is maatwerk. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt in principe volledig op het landgoed zelf gerealiseerd.

Afweging

Middels het onderhavige initiatief wordt bij uitstek duurzame woningbouw mogelijk gemaakt. Beleidsmatig gezien past het initiatief derhalve binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Qua aantallen te realiseren woningen wordt niet voldaan aan de uitgangspunten in de structuurvisie voor nieuwe landgoederen. Bij de voorliggende eerste fase is sprake van een gebied van circa 13 hectare, waarop drie zelfvoorzienende woningen worden gerealiseerd en de bestaande woning behouden blijft. De eerste fase voldoet hiermee aan de minimale oppervlakte van 10 hectare en het maximum aantal van 4 wooneenheden.

Bij de toekomstige ontwikkeling van de tweede fase kan echter niet meer aan deze voorwaarde worden voldaan. Dan is er sprake van 13 wooneenheden (10 verspreid gelegen zelfvoorzienende woningen en 3 wooneenheden in de bestaande boerderij), op een oppervlakte van 13 hectare grond. Daarmee wordt kortom niet voldaan aan de voorwaarde van één woning per 2,5 hectare grond, maar is slechts sprake van één woning per hectare grond.

Bij het voorliggende concept is echter geen sprake van reguliere woningen, maar van zelfvoorzienende woningen die volledig duurzaam zijn en daardoor geen milieueffecten op de omgeving tot gevolg hebben. Bovendien betreffen dit relatief kleine woningen (maximaal 150 m² gebruiksoppervlakte), vergeleken met de doorgaans (zeer) ruime en statige woningen behorende bij een landgoed. De woningen worden verspreid over het terrein gesitueerd en zullen daar vanwege hun omvang, architectuur en materialisering opgaan in hun omgeving. Hierdoor hebben de woningen slechts een zeer beperkte ruimtelijke uitstraling naar hun omgeving. Gezien de zeer lage milieu-invloed en geringe impact van de zelfvoorzienende woningen op hun omgeving is het verdedigbaar dat per wooneenheid een kleinere oppervlakte aan natuurontwikkeling is benodigd om de woningen te compenseren, in dit geval gemiddeld één hectare per woning. Voor de tweede fase van deze ontwikkeling, die nog geen deel uitmaakt van deze aanvraag, is daarom het verzoek aan de gemeente om maatwerk te leveren en in afwijking van de voorwaarden een maximumaantal van 13 wooneenheden mogelijk te maken op de voorliggende 13 hectare grond.

Voor het overige is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de module nieuwe landgoederen van de structuurvisie. Er is sprake van een hoge natuurlijke kwaliteit en landschappelijke eenheid in het besluitgebied. De bebouwing gaat op in zijn omgeving en is bovendien zeer duurzaam. Wat betreft de toegankelijkheid van het besluitgebied zijn er aangegeven paden aanwezig waarover bezoekers kunnen wandelen. Bij de ingang van het landgoed staat een bord, waarop aangegeven staat waar men mag wandelen.

Plankosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden privaatrechtelijk vastgelegd (zie ook paragraaf 4.1).

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venray'

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad van Venray het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2016 en 2017 op onderdelen herzien middels partiële herzieningen. Deze herzieningen hebben uitsluitend betrekking op enkele wijzigingen in de regels. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de locatie is grotendeels bestemd tot 'Agrarisch', en daarnaast is er een bouwvlak binnen het besluitgebied bestemd tot 'Wonen'.

Ter plaatse van onderhavig besluitgebied geldt voor de omgrenzing van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen'. Gronden die voor de dubbelbestemming 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen' zijn aangewezen zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de landschappelijke waarden in het gebied waar de houtopstand type-

rend is voor de lokale omstandigheden. Op of in de als 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd mits de, door de gemeente in het bestemmingsplan opgenomen, waarden niet onevenredig worden aangetast.

Daarnaast geldt voor het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied.' De gronden met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Landbouwontwikkelingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet. Deze gebiedsaanduiding zal geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' met besluitgebied binnen het rode kader

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- dagrecreatief medegebruik 1;
- dagrecreatief medegebruik 2, tenzij de gronden zijn gelegen in de 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen';
- erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

- ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan.

Naast de bestemming 'Agrarisch,' is het deel van het besluitgebied ter plaatse van de bestaande woning bestemd tot 'Wonen.' De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor 'wonen', al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m².

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij onder andere de volgende eisen gelden:

- Burgerwoningen:
 - inhoud woning inclusief aan-/bijgebouwen max. 875 m³;
 - goothoogte max. 4,5 meter;
 - dakhelling min. 12 ° en max. 45 °;
 - afstand tot agrarische bijgebouwen min. 25 meter.
- Aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:
 - goothoogte max 3 meter
 - dakvorm en -helling afgestemd op dakvorm en -helling woning
 - afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens min. 5 meter
 - afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' min. 10 meter
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- Ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- Binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

Het realiseren van woningbouw is buiten de vigerende woonbestemming en het daarvoor geldende bouwvlak niet toegestaan. Derhalve is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. De gemeente Venray heeft aangegeven bij wijze van een pilot in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo kan in combinatie met artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, tijdelijk voor de periode van maximaal 10 jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (via de zogenaamde kruimelgevallenregeling).

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken met een tijdelijke instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar, is ter onderbouwing daarvan deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Doordat de betreffende ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen niet mogelijk is binnen de vigerende bestemmingen, is de realisatie van de zelfvoorzienende woningen niet direct toegestaan. Echter, omdat de ontwikkeling dusdanig uniek is heeft de gemeente Venray aangegeven bij wijze van een pilot bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De pilot wordt juridisch-planologisch geregeld middels een omgevingsvergunning aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voor een periode van maximaal 10 jaar.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro). Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie en het gebruik van 3 zelfvoorzienende woningen voor een periode van maximaal 10 jaar. Uit artikel 6.12 lid 2 Wro kan worden afgeleid dat bij verlening van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Voor het beoordelen van de planvorming door gemeente worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten, alsmede de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Tevens zal een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten.

4.2 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan

niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante milieuaspecten behandeld.

4.2.1 Bodem

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet zijn onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is. Hiertoe is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage, die is opgenomen als bijlage 5.

Conclusie historisch bodemonderzoek

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht). De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen).

Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek “onverdacht” lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

Op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart heeft de bodem in het besluitgebied (zowel de bovengrond als de ondergrond) de ontgravingsklasse ‘AW2000’. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft het gebied de functieklassse ‘Landbouw/Natuur’. De bodem is daarmee indicatief geschikt voor woondoeleinden. Omdat de locatie niet verdacht is op bodemverontreiniging, kan hierdoor worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Geadviseerd wordt om vrijkomende grond te keuren conform het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat alle spoorwegen en wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7. De projectlocatie bevindt zich namelijk binnen de invloedssfeer van de Oirloseheide en de Korenweg/De Cocq van Haftenstraat, beide 60 km/uur.

De geluidbelasting vanwege de Oirloseheide en de Korenweg/De Cocq van Haftenstraat bedraagt ten hoogste 30 en 34 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. De cumulatieve geluidbelasting zonder 110g-correctie bedraagt ten hoogste 40 dB.

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Een hogere waarde procedure is derhalve niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder wegverkeerslawaaï' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In het kader van het voorliggende planvoornemen worden binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt op basis van de Regeling NIBM. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Achtergrondwaarden

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast te worden beschouwd of de luchtkwaliteit in het besluitgebied voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (PM_{2,5}) is een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³ als grenswaarde.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse gelegen

tussen de 10 en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie PM_{10} beneden de 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 tussen de 15 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Afweging

De ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

In de Regeling basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplaafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-7} of 10^{-8} per jaar is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

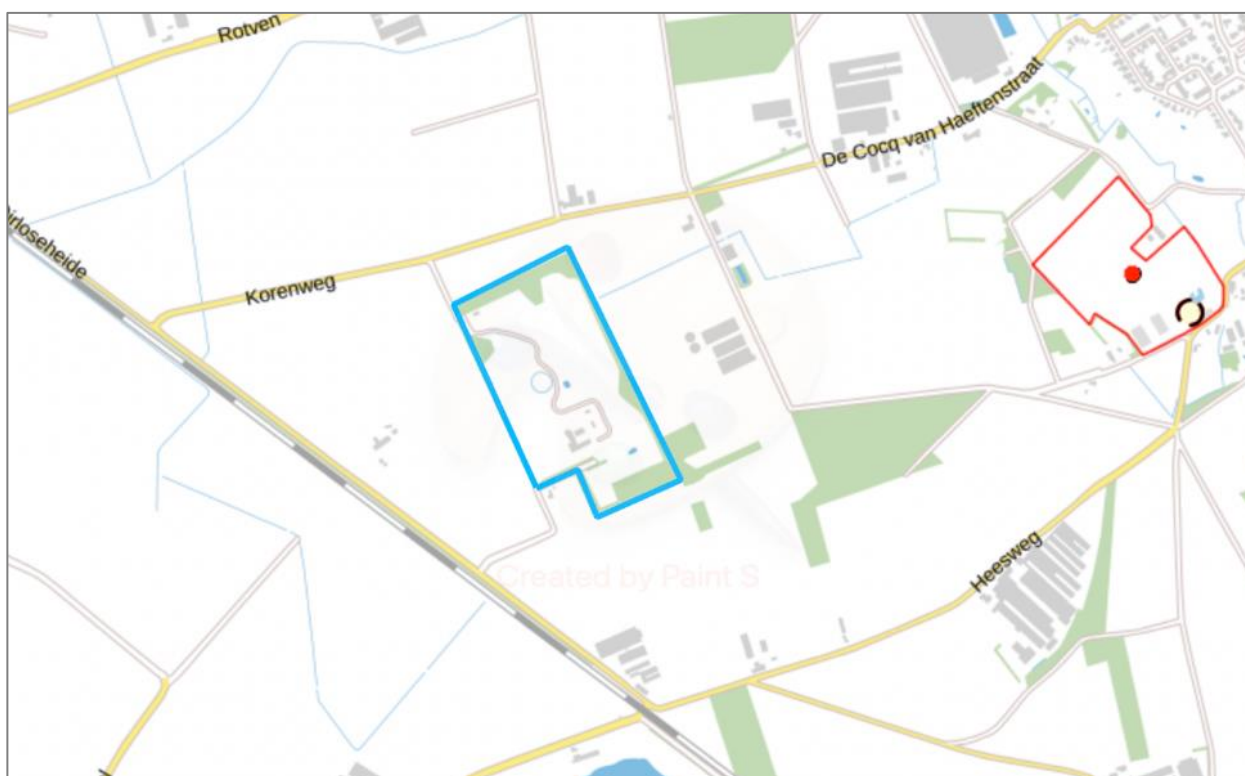
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants. De 3 zelfvoorzienende woningen worden gekenmerkt als kwetsbare objecten. Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid.

Risicovolle activiteiten

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat erin en in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De dichtstbijzijnde inrichting is 'Mts Cornelissen-Peelen'. Dit betreft een bedrijf met een propaantank met een risicocontour van 25 meter. Onderhavig besluitgebied ligt op circa 800 meter van deze inrichting. Gezien de ruime tussenliggende afstand vormt deze inrichting geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van risicovolle inrichtingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Overzicht risicokaart met besluitgebied binnen het blauwe kader

Buisleidingen

Er zijn in de directe omgeving van het besluitgebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart valt op te maken dat het besluitgebied op circa 2,2 kilometer van de Rijksweg A73 ligt, waarover risicovol transport plaatsvindt. Gezien deze grote afstand ligt het besluitgebied buiten het invloedsgebied van de betreffende weg. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van de A73 geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het besluitgebied ligt evenmin binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het besluitgebied ligt wel op circa 200 meter van de spoorlijn Nijmegen – Venlo, echter vindt hier geen transport van gevaarlijke stoffen over plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van voorliggende initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Zoals op valt te maken uit de afbeelding in paragraaf 2.1 komen in de directe omgeving van het besluitgebied komen verschillende vormen van gebruik voor, waaronder wonen, natuur, water, agrarische bedrijfsactiviteiten, tuinbouw en diverse andere bedrijvigheden. In dit geval dient derhalve worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter

De ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof, zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

De 3 zelfvoorzienende woningen worden gekenmerkt als milieugevoelige functies die beschermd dienen te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of inrichtingen. In de omgeving van het besluitgebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Dit betekent dat moet worden getoetst of er aan de richtafstanden wordt voldaan.

Toets milieuzonering

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen in de omgeving zijn er in de nabijheid van het besluitgebied agrarische bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan, voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied. In de navolgende afbeelding en tabel zijn de afstanden van de meest nabijgelegen zelfvoorzienende woningen weergegeven ten opzichte van de omliggende bedrijven.

Adres	Functie	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand
Heesweg 9	Mestverwerkingsbedrijf	5.1	500	700
Heesweg 12	Intensieve veehouderij (varkenshouderij)	4.1	100	320
Heesweg 10	Grondgebonden agrarisch bedrijf (niet zijnde een grondgebonden veehouderij)	2	10	400
De Cocq van Haeftenstraat 33a	Fruit- en groentewinkel	2	10	270
De Cocq van Haeftenstraat 46	Pluimvee- en schapenhouderij	4.1	100	590
De Cocq van Haeftenstraat 35	Intensieve veehouderij (varkenshouderij)	4.1	100	120
Heideweg 1-3	Intensieve veehouderij (varkenshouderij)	4.1	100	450
Oirloseheide 1	Intensieve veehouderij (varkenshouderij)	4.1	100	230
Oirloseheide 2	Zorgboerderij	2	10	185

Effecten vanuit omgeving

Op basis van de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen op ruim voldoende afstand ligt ten opzichte van de milieubelastende activiteiten in de omgeving. Aan de geldende richtafstanden wordt in alle gevallen voldaan. Daarnaast geldt voor een aantal van de omliggende bedrijven dat er in de huidige situatie reeds woningen dicht bij deze milieubelastende activiteiten zijn gelegen, waardoor deze ook als maatgevend beschouwd mogen worden. Daarom zullen de 3 zelfvoorzienende woningen deze bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet belemmeren in hun bedrijfsvoeringen.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.2.6 Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderij

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Venray heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 O_{Ue}/m³ voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 O_{Ue}/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geurremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a) ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De 3 zelfvoorzienende woningen worden gekenmerkt als geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Het bouwvlak van de woning van locatie Oirloseheide 3 te Castenray is op een afstand van ca. 250 m van de bouwkavelgrens van het varkensbedrijf aan de Cocq van Haeftenstraat 35 te Meerlo gelegen. De grens van het besluitgebied ligt op circa 120 meter afstand van het bouwvlak van deze veehouderij. Dit betekent dat toetsing aan de geurnormen van nabijgelegen veehouderijen noodzakelijk is.

Om uitsluitel te geven of dat ter plaatse van het besluitgebied voldaan wordt aan de normen, en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of deze veehouderij niet in haar activiteiten wordt belemmerd, is een geurhinder onderzoek uitgevoerd.

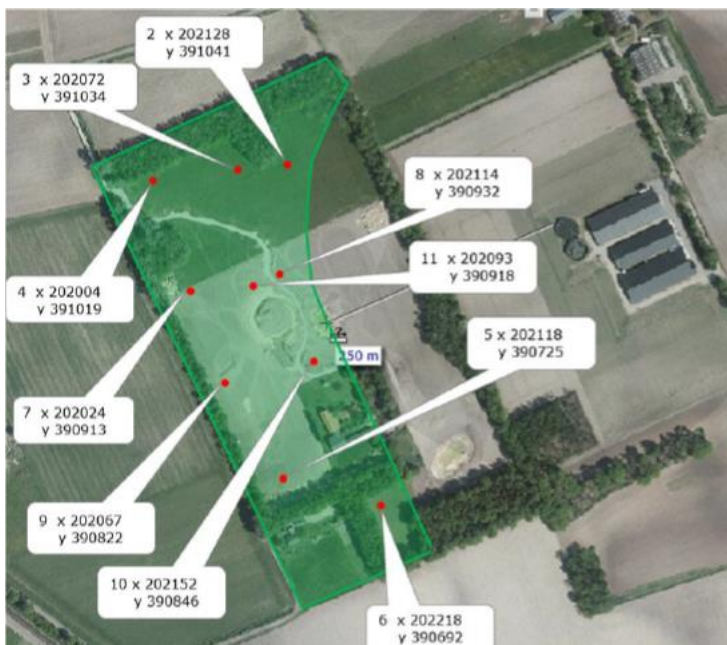
Conclusie geurhinder onderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Arvalis een geurhinder onderzoek uitgevoerd voor het besluitgebied. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8 en de berekeningen in bijlage 8A t/m 8D. In dit onderzoek zijn naast de 3 zelfvoorzienende woningen die deel uitmaken van voorliggende aanvraag, ook de woningen meegenomen die in de toekomstige tweede fase gerealiseerd zullen worden.

Als er bij het situeren van de huisjes / geurgevoelige objecten een afstand van 250 m wordt aangehouden vanaf de rand van het bouwvlak van de varkenshouderij, wordt de varkenshouderij niet in een nadeligere situatie gebracht ten opzichte van de huidige situatie. Als de situering van de “dome” wordt aangehouden zoals op de navolgende situering is aangegeven, voldoet de geurbelasting op elke “dome” aan de wettelijke geurnorm voor zowel de voorgrond- alsook de achtergrondbelasting. Dit geldt zowel voor de huidige vergunde situatie van de varkenshouderij aan de Cocq van Haeftenstraat 35 te Meerlo, alsook in de worst case variant op deze berekening. Hetzelfde geldt voor de varkenshouderij aan de Oirloscheheide 1 te Castenray.



Situering woningen waarbij de geurbelasting voldoet aan de geurnormen



Geurgevoelige objecten (rode stippen)

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder van veehouderijen zijn bij de voorgestelde situering van de woningen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De drie zelfvoorzienende woningen in de voorliggende eerste fase liggen op meer dan 250 meter tot de varkenshouderij, waardoor er in ieder geval geen verslechtering van de situatie plaatsvindt voor de varkenshouderij en deze veehouderij dan ook niet wordt belemmerd als gevolg van de woningbouw.

Voor deze woningen is bovendien aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het aspect geurhinder. Bij de toekomstige uitwerking van de tweede fase wordt de situering aangehouden zoals afgebeeld. Daarmee kan ook voor de toekomstige woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en wordt de veehouderij niet belemmerd.

4.2.7 M.e.r.-plicht

Voorliggende ontwikkeling maakt de realisatie van drie zelfvoorzienende woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen binnen Landgoed Peppelhof. Blijkens jurisprudentie³ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met 3 wooneenheden binnen Landgoed Peppelhof. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar

³ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

gebied (zie hoofdstuk 4). Bovendien wordt met het planvoornemen getracht milieuverbetering te creëren in een unieke zelfvoorzienende leefomgeving. Hierbij kan de ontwikkeling van het voedselbos in relatie tot de ontwikkeling van 3 zelfvoorzienende woningen niet los van elkaar worden gezien.

Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.3 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het planvoornemen heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.3 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Maasduinen' en 'Boschhuizerbergen' bevinden zich respectievelijk op 5,9 meter ten oosten en 4,9 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie

van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van drie zelfvoorzienende woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 9.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 2 kilometer ten noorden van het besluitgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Daar alle bomen behouden blijven binnen voorgenomen plannen is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Door middel van een quickscan flora en fauna is getoetst of de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De resultaten van deze quickscan zijn hieronder samengevat. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 10.

Het besluitgebied bestaat momenteel uit braakliggende percelen van een naastgelegen boerenerf. De percelen zijn onbewerkt en verruigd, en bedekt met een kruidenlaag. Er staan twee schuren binnen het besluitgebied. Tegen de perceelgrenzen bevindt zich een dunne bosstrook, onder andere bestaande uit acacia en berk.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. De volgende aspecten dienen bij het realiseren van onderhavig planvoornemen in achtgenomen te worden:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bosrand tegen de erfgrans te worden vermeden;
- Ten aanzien van de das dient het betreden van het besluitgebied tussen zonondergang en zonsopkomst te worden vermeden;
- Ten aanzien van steenmarter dient het bouwrijp maken van het besluitgebied binnen de vrijgestelde periode, 15 augustus tot en met februari, te gebeuren
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/ goudgroene natuurzone) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

4.4.1 Beleidskader

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel. Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.4.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater

Het besluitgebied ligt volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 gedeeltelijk binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

Het besluitgebied is verder niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen oppervlaktewater gelegen. In het kader van de realisatie van 3 zelfvoorzienende woningen wordt hier ook niet in voorzien. Het besluitgebied grenst daarentegen wel aan ecologisch waardevolle beeklopen (Beek AEF). In het kader van het planvoornemen wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op deze beken.

Ecosystemen

De ligging van het besluitgebied ligt niet in de nabijheid van een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Vanuit dit aspect vormt onderhavig planvoornemen derhalve geen belemmering voor natte ecosystemen.

Afvalwater

De zelfvoorzienende woningen zullen niet worden aangesloten op een rioolstelsel. Daarentegen wordt voorzien in een ecologisch verantwoord sanitair systeem. Het afvalwater zal worden verwerkt op het eigen terrein door middel van een helofytenfilter. Er geldt sedert 2015 geen certificering meer van dit soort filters, maar de betreffende helofytenfilter voldoet aan het IBA klasse 3 systeem (oude KIWA-certificaat van vóór 2015)).

Het grijs- of zwartwater zal via een helofytenfilter systeem worden gezuiverd. Als eerste komt het grijs- en zwart water in een septic tank terecht, waar een voorverwerking plaats zal vinden. Hier zullen vetten gescheiden worden en vaste bestanddelen uit het afvalwater zullen bezinken. Het van vetten en vaste deeltjes ontdane water kan via een overloop naar een pompput. De vaste deeltjes zullen langzaam oplossen en dan met het water mee de pompput ingaan. Het volume van de septic tank voor grijswater is 1500L en voor zwartwater 3000L (tot huishouden van 5 personen).

Vanuit de pompput wordt het afvalwater over het helofytenfilter verdeeld. Het helofytenfilter is een waterdichte bak van ongeveer 1m diep met de bovenkant ca. 30 cm boven het maaiveld. Het oppervlakte is afhankelijk van de gezinsgrootte en zwart/grijs water: zwartwater, tot 5 personen ca. 16 m², grijswater tot 5 personen ca. 12 m². Het helofytenfilter is uit de volgende lagen opgebouwd:

- Bovenste laag van ca 10 cm schelpen, waarin de vuilwaterverdeler en de snelgroeiende rietplanten staan. Voorbeeld rietsoorten: gele Lis, Lis, Egelskop
- Daaronder ca 20 cm filterzand met daarin geoxideerd ijzer voor het binden van fosfaten. (50 kg voor grijswater, 100 kg voor zwartwater) Bijvoorbeeld betonijzer.
- Daaronder ca 30 cm filterzand met stro (stro vormt de eerste voedingsstoffen voordat het afvalwater werkelijk de filter bereikt)
- Daaronder ca 30 cm mengsel van schelpen, filterzand en stro.
- Daaronder worteldoek
- Onderin ligt drainagebuis in een 10 cm laag schelpen of grind.
- De drainagebuizen zijn aangesloten op een uitvoer van gefilterd water op ca. 20 cm boven de bodem van het filter, zodat er altijd genoeg water in blijft staan voor de planten ook bij een lange vakantie (geen aanvoer afvalwater)

Het water uit de pompput loopt door verschillende lagen langzaam naar beneden en wordt door de wortels van de rietplanten helemaal tot in de onderste laag getrokken. Hierdoor neemt het water zuurstof met zich mee de filterlagen in en dit vormt een ideale omgeving voor de bacteriën die de afvalstoffen in het water afbreken. Bijkomend voordeel van de 20 cm hoge uitvoer is dat de bacteriën meer tijd hebben voordat het water uit het filter naar de inspectieput stroomt.

In de inspectieput kan het gefilterde water gecontroleerd worden op geur en helderheid. Vanuit de inspectieput komt het water als zuiver water in de aansluitende vijver, poel of wadi terecht en wordt dus op eigen grond gebruikt.

Het composttoilet vangt alle menselijke uitwerpselen op, inclusief toiletpapier en zaagsel voor het afdekken van de uitwerpselen. Vervolgens spaart men een aantal emmers op (afgesloten met een deksel). Als men genoeg emmers heeft gespaard, gaat men een soort composthoop maken. Hier begint men met een dikke laag stro voor vochtabsorptie. Men maakt verschillende lagen van uitwerpselen en stro of ander houtachtig materiaal. Als laatste dekt men alles goed af met stro. De temperatuur zal dan stijgen tot 60 graden, waardoor bacteriën gedood worden.

Bijlage 11 bevat een nadere beschrijving van deze systemen voor de verwerking van afvalwater.

Hemelwater

Wat betreft de omgang met hemelwater is hergebruik het belangrijkste uitgangspunt bij de voorliggende ontwikkeling. In het kader van de realisatie van de zelfvoorzienende woningen wordt het hemelwater verwerkt op eigen terrein. Dat zal gebeuren middels een infiltratievoorziening van 60 millimeter aan het verharde oppervlak.

Het hemelwater zal worden opgevangen en gezuiverd ten behoeve van hergebruik. Er is geen sprake van lozing van hemelwater op het oppervlaktewater of op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In geval van een piekbui bestaat de mogelijkheid om overtollig water naar een poel, vijver of wadi in het voedselbos te leiden, waardoor dit water in het bos kan worden vastgehouden. Het voedselbos en de gewassen kunnen daardoor langer profiteren van het water, waardoor perioden van droogte beter en duurzamer overbrugd kunnen worden. Primair wordt het hemelwater echter volledig hergebruikt.

4.4.3 Overleg waterbeheerder

Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak groter dan 1.000 m² en het besluitgebied is niet binnen een door het waterschap aangewezen aandachtsgebied gelegen. Het plan hoeft daarom niet te worden ingediend bij het Waterschap Limburg.

4.5 Verkeerskundige aspecten

4.5.1 Verkeer

Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkecijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) is het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt door onderhavige ontwikkeling bepaald. Hierbij is uitgegaan van 3 vrijstaande woningen in het buitengebied van Venray. In totaal worden $8,6 \times 3 = 25,8$ (26) verkeersbewegingen gegenereerd met de voorgenomen ontwikkeling per etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor wat betreft de mogelijke verkeersaantrekkende werking van bezoekers met betrekking tot onderhavig initiatief is geen realistische inschatting gemaakt.

Gelet op de beperkte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen, zullen de omliggende wegen verkeerstechnisch geen hinder ondervinden van het planvoornemen. Kortom, het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5.2 Parkeren

Voor de toe te passen parkeernorm dient te worden uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Venray'. Indien een parkeernorm niet voorkomt in de parkeernormennota wordt aansluiting gezocht bij de CROW-kengetallen. Wanneer een parkeernorm ook niet voorkomt in de CROW-kengetallen moet de parkeerbehoefte door initiatiefnemer nader onderbouwd worden.

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Venray' geldt voor een woonfunctie buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voorzien dient te worden in totaal 6 parkeerplaatsen op basis van 3 vrijstaande woningen in het buitengebied van Venray.

Aan de voorzijde van het besluitgebied wordt bij de ingang ter hoogte van de Korenweg voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van 7 parkeerplaatsen nabij de bestaande woning aan de Oirloseheide. Er worden dus in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat eenieder zijn auto veilig weg kan zetten. Bij de bestaande woning is reeds voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Deze zal ook de functie blijven behouden.

Kortom, in het kader van het planvoornemen zijn er in totaal 20 parkeerplaatsen voorzien. Dit zijn ruim voldoende parkeerplaatsen gelet op de Nota Parkeernormen Venray. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Het vigerend juridisch-planologisch kader, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray', voorziet ten aanzien van onderhavig besluitgebied niet in een dubbelbestemming met archeologische waarden. Bovendien zullen er in het kader van onderhavige ontwikkeling geen bodemingrepen danwel graafwerkzaamheden plaatsvinden. De zelfvoorzienende woningen worden zoveel mogelijk op het maaiveld geplaatst, waarbij de fundering slechts enkele centimeters diep gaat en het verstoringsoppervlakte zoveel mogelijk beperkt blijft tot enkele vierkante meters. In bijlage 12 zijn constructietekeningen van de woningen opgenomen, waarin onder andere de funderingsdiepte en -constructie zijn weergegeven. Ook is in deze bijlage het geotechnisch onderzoek opgenomen. Derhalve vindt er geen aantasting van archeologische waarden plaats en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Kortom, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.2 Cultuurhistorie

Onderhavig besluitgebied is conform het vigerende bestemmingsplan niet gelegen in een speciaal aangewezen zone wat betreft cultuurhistorie.

Waar voorheen in het besluitgebied sprake is van een monocultuur, gaan initiatiefnemers naar een ecosysteem met veel diversiteit aan flora en fauna. In het kader van het planvoornemen is reeds een voedselbos gerealiseerd. Door de aanleg van het voedselbos zullen meer faunasoorten komen, wat leidt tot meer biodiversiteit. Bovendien leiden deze maatregelen tot een versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de reeds bestaande houtopstanden.

Voor wat betreft overige cultuurhistorische en landschappelijke waarden wordt er in het kader van het planvoornemen geen invloed uitgeoefend op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarnaast zijn er wat betreft cultuurhistorie geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen in en in de nabijheid van het besluitgebied.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.8 Gezondheid

Spuitzones

Op de omringende agrarisch percelen aan alle zijden van het besluitgebied worden gewassen gekweekt. Mogelijk worden hierbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. In het kader van onderhavig planvoornemen dient worden rekening gehouden met effecten als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van deze openteelt op de zelfvoorzienende woningen.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de openteelt zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht wordt gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het besluitgebied.

In het kader van onderhavig planvoornemen kan voor 2 van de 3 woningen worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter. De derde woning ligt op een afstand van circa 40 meter tot het dichtstbijzijnde akkerbouwperceel. Bovendien zal er worden kunnen voldaan aan een goed woon- en leefklimaat aangezien het besluitgebied wordt afgeschermd door een brede houtwal die het besluitgebied afschermt van de omliggende akkers. Hierdoor wordt eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen in het besluitgebied tot een minimum beperkt. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt rondom de diverse zelfvoorzienende woningen voorzien in de aanplant van een voedselbos (heesters en hoogstambomen), waardoor een grotere ruimtelijke en landschappelijke afscheiding wordt gecreëerd. Hierdoor wordt ook voldoende afscherming gecreëerd tussen de zelfvoorzienende woningen en de omliggende akkers. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit het eventuele gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Derhalve is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen en worden de gebruikers van de agrarische gronden niet in hun mogelijkheden gehinderd.

Endotoxinen

Dichtbij het besluitgebied zijn diverse veehouderijen zoals reeds benoemd in paragraaf 4.2.5. Milieuzonering. Op basis van huidige inzichten zijn alleen varkenshouderijen en pluimveehouderijen relevant voor het aspect endotoxinen. Zoals in paragraaf 4.2.5. is aangetoond, wordt voor alle omliggende veehouderijen voldaan aan de richtafstanden, waardoor er vanuit het aspect endotoxinen geen belemmeringen zijn.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het besluitgebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

5. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

5.1 Procedure

Voor het initiatief dient de reguliere Wabo-procedure doorlopen worden. Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen.

De aanvullingen die de Wabo geeft op hoofdstuk 4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo).
- Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken (eventueel verlengd met 6 weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag (art. 3.9 lid 1 en 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking. Dit moet op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 1, onder a, Wabo).
- Bij overschrijding van de beslistermijn, is het besluit van rechtswege verleend ("lex silencio positivo"). In dat geval doet het bevoegd gezag zo spoedig mogelijk mededeling van de verlening van rechtswege. Dit gebeurt op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 3 en 4 Wabo)

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg met provincie en waterschap en andere instanties) van toepassing verklaard op een aanvraag omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo. Voor een omgevingsvergunning voor tijdelijk strijdig gebruik is vooroverleg niet noodzakelijk. Desalniettemin is het plan voorgelegd aan de Provincie Limburg. De Provincie heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben ten aanzien van deze planvorming.

6. AFWEGING EN EINDCONCLUSIES

De voorliggende ontwikkeling van drie zelfvoorzienende woningen binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat het project niet direct past binnen alle beleidsuitgangspunten en regelgeving van rijk, provincie en gemeente, onder andere wat betreft het gemeentelijk kwaliteitsmenu en het uitgangspunt dat woningbouw in principe in kernen moet plaatsvinden. Met een strikte toepassing van de bestaande beleidskaders kan het onderhavige project dan ook niet worden gerealiseerd. Het onderhavige plan wordt echter gezien als een pilot om ervaringen op te doen, die mogelijk in een later stadium de basis kunnen vormen voor een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.

In hoofdstuk 4 is aangegeven dat er vanuit sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen zijn voor realisering van de beoogde ontwikkeling.

Noodzaak

In het kader van het planvoornemen binnen het Voedselbos Landgoed Peppelhof 3 zelfvoorzienende woningen gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling en de filosofie achter het concept zelfvoorzienende leefomgeving is een uniek woonconcept. Men probeert terug te gaan naar de balans en de basis voor mens, dier en natuur.

De ontwikkeling van een zelfvoorzienende leefomgeving betekent dat sprake is van eigen wateropvang, eigen waterzuivering, eigen elektriciteit(winning), warmtewinning en eigen voeding (voor een groot deel). In bijlage 11 is nader toegelicht hoe dit wordt vormgegeven. Daarnaast is in deze bijlage nader ingegaan op het aspect brandveiligheid. Dit concept vraagt derhalve meer ruimte dan gangbare woonconcepten. Het creëren van een zelfvoorzienende leefomgeving brengt daarnaast veel aanvullende kwaliteitsverbeteringen voor het gebied met zich mee.

Waar tot voor kort in het besluitgebied sprake was van een monocultuur, wordt met onderhavig initiatief gestreefd naar een ecosysteem met meer diversiteit aan flora en fauna. Met onderhavige ontwikkeling worden landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoed Peppelhof hersteld. De ontwikkeling wordt daarnaast niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en in de benodigde voorzieningen wordt zelf voorzien.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zijn sinds 2018 regelmatig in gesprek met omwonenden en de dorpsraden van Castenray en Meerlo. Op zondag 17 november 2019 is een informatiemiddag georganiseerd voor de dorpsraden en buurtbewoners. In bijlage 13 is een verslag van deze middag opgenomen.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Situatietekening fase 1**
- Bijlage 2: Verdeling gronden fase 2**
- Bijlage 3: Invulling boerderij en bijgebouwen fase 1**
- Bijlage 4: woningen met bijgebouwen en bijbehorende systemen fase 1**
- Bijlage 5: Vooronderzoek bodem**
- Bijlage 6: Opbouw voedselbos**
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 8: Geurhinder onderzoek en daarbij behorende berekeningen (bijlage 8A t/m D)**
- Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening & notitie**
- Bijlage 10: Quikscan Flora & Fauna**
- Bijlage 11: Onderbouwing elektriciteit, verwarming, drinkwater, grijs en zwart water verwerking, ventilatie en brandveiligheid**
- Bijlage 12: Tekeningen constructie woningen en geotechnisch grondonderzoek**
- Bijlage 13: verslag burenparticipatie**

