

Gebiedsvisie

opvallend vernieuwend: het Wüsterfeld



gemeente Venray afdeling Wonen en Werken 15 februari 2011

INHOUD

1. Inleiding.....	2
2. Kiezen voor vernieuwing	3
2.1. kiezen voor een kwaliteitssprong.....	3
2.2. bestaande beleidskeuzes	3
2.3. ontwikkelen van een voorbeeldgebied	4
3. De keuze voor Wüsterweg	6
3.1. De zoekgebieden Landbouwontwikkelingsgebieden	6
3.2. Beoordeling Deelgebieden	7
4. Uitgangspunten vestiging.....	9
4.1 Vernieuwend en duurzaam ondernemen	9
4.2 Randvoorwaarden nieuwvestiging Wüsterveld	10
5. Inrichting gebied	12
5.1. Ruimtelijke analyse	12
5.2. Visie op het gebied	14
5.3. Beeldkwaliteit.....	16
6. Uitvoering.....	18
6. Uitvoering.....	19
6.1. grondposities.....	19
6.2. Wijze van uitvoering.....	19
6.3. financiering.....	20
6.4. Vervolg	20

1. INLEIDING

Met de gebiedsvisie “Opvallend vernieuwend: het Wüsterveld” slaat de gemeente Venray een nieuwe weg in als het gaat om de verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Het is te beschouwen als een aanvulling op het beleid (zie paragraaf 2.2.) dat reeds sinds 2005 is ingezet.

Aan de Wüsterweg wordt ingezet op het stimuleren van ontwikkelingen die leiden tot een vergaande vernieuwing van de intensieve veehouderij. Kern van deze benadering vormt niet het stimuleren van grotere bedrijven (de schaa sprong), maar de realisatie van nieuwe stalsystemen waarbij ook het maatschappelijk ondernemerschap centraal staat (een kwaliteitssprong).

Vernieuwing is binnen de intensieve veehouderij van alle tijden. De laatste jaren is deze vernieuwing ook sterk gericht op dierenwelzijn en neemt de aandacht voor gezondheid van dier en mens toe. Doel is dat aan de Wüsterweg deze ontwikkelingen samenkomen waardoor er een voorbeeldgebied ontstaat met maatschappelijk verantwoorde veehouderijen.

Een directe aanleiding voor de visie was het verzoek van een initiatiefnemer om een Rondeelstal in Venray te realiseren. Bij het zoeken naar een passende locatie rijpte het idee om extra ruimte te bieden voor soortgelijke initiatieven.

Deze visie is tot stand gekomen tijdens een kort en intensief proces waarbij de diverse partijen zijn geïnformeerd en geconsulteerd (LLTB afdeling Venray, Milieufederatie, dorpsraden Castenray en Oirlo, Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de provincie Limburg).

De grondeigenaren binnen het voorbeeldgebied zijn nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van deze gebiedsvisie. Hun draagvlak is noodzakelijk voor de wijze waarop de uitvoering van de gebiedsvisie kan plaatsvinden.

De gebiedsvisie geeft de reikwijdte weer en tevens de ontwikkelingsrichting van het voorbeeldgebied Wüsterweg. Daarna is het aan de gezamenlijke grondeigenaren om te bepalen op welke wijze de uitvoering gaat plaatsvinden. Het succes van het gebied ligt daarmee in handen van private partijen om binnen de randvoorwaarden te komen tot een voorbeeldgebied. Als zij geen initiatief nemen om het gezamenlijk op te pakken zal het gebied niet worden ontwikkeld. Met andere woorden met het vaststellen van de gebiedsvisie geeft de gemeenteraad het startschot voor een wedstrijd waarbij de spelregels in deze visie zijn vastgelegd.

2. KIEZEN VOOR VERNIEUWING

2.1. KIEZEN VOOR EEN KWALITEITSSPRONG

De ontwikkelingen in de intensieve veehouderij worden in sterke mate bepaald door internationalisering en wetgeving. De internationalisering drukt veelal de opbrengstprijs en de (internationale) wetgeving (ten aanzien van milieu en welzijn) verhoogt de kostprijs. Beide processen leiden er toe dat de meeste ondernemers kiezen voor schaalvergroting om de kostprijs te drukken. Daarnaast kiest een kleine groep voor het verkrijgen van een hogere opbrengstprijs.

In alle gevallen streven de ondernemers naar een lage kostprijs, zoeken naar mogelijkheden om de kosten voor veevoer en mestverwerking te beperken en zoeken naar een toegevoegde waarde aan het product. Deze ontwikkelingen zullen altijd vanuit individuele ondernemers moeten ontstaan en kunnen slechts ten dele van bovenaf worden opgelegd.

In de Voortgangsrapportage `Uitvoeringsagenda duurzame veehouderij` (samenwerkingsverband van LTO, Rabobank, Dierenbescherming e.d., juni 2010) wordt geconstateerd dat er veel kennisontwikkelingen, initiatieven en ideeën zijn en dat er nu de opgave ligt om vooral in te zetten op een vertaling naar de praktijk. De belangrijkste voorwaarde hierbij is dat de (primaire) bedrijven daarbij voldoende economisch perspectief krijgen. Het gaat hierbij om het wegnemen van belemmeringen en het benutten van kansen om doorbraken te realiseren. Voorbeelden uit de praktijk laat zien dat dit haalbaar is.

Vernieuwing binnen de intensieve veehouderij vindt voortdurend plaats. Zoals bijvoorbeeld melkrobots, balansballen of de ontwikkeling van gecombineerde luchtwassers. Het zijn geleidelijke ontwikkelingen die plaatsvinden tijdens de renovatie of de bouw van nieuwe stallen. Inmiddels zijn er ook voorbeelden van vernieuwde stalsystemen in de melkveehouderij (de Koeientuin en Cowfortable, varkenshouderij (Comfortclass en stro- en zaagselstallen) en pluimveehouderij (Rondeel, Plantage, Patio en Terra sea).

De initiatieven voor innovatieve stalsystemen produceren met meer aandacht voor dierenwelzijn en milieu. De initiatieven richten zich ook vaak op de vraag van de supermarkten waarbij er een tendens is te constateren dat supermarkten en producenten zich willen profileren ten opzichte van concurrenten. Vaak is er ook aandacht voor het vergroten van het begrip bij de burger voor de veehouderij. De betrokkenheid gaat verder dan een landschappelijke inpassing. Het gaat om het verbeteren van het imago (zoals zicht op varkens) maar het gaat ook om de dialoog aan te gaan met de burgers.

De gemeente wil haar bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe stalsystemen waarbij aandacht is voor dierenwelzijn, milieu, regionale afzet en aansluit bij de maatschappelijke wensen. Vernieuwing door de introductie van totaal nieuwe stalsystemen komt niet vaak voor. De gemeente wil ruimte bieden voor nieuwe stalsystemen omdat die vaak afwijken van de gangbare beleidskaders en regelgeving. Dat betekent dat de gemeente hier niet kiest voor het faciliteren van een schaa sprong maar voor een kwaliteitssprong.

2.2. BESTAANDE BELEIDSKEUZES

Met het concept om als gemeente een kwaliteitssprong in de intensieve veehouderij te stimuleren geeft zij een nadere invulling aan het reeds langer bestaand "Driesporenbeleid intensieve veehouderij" (2005).

In dit Driesporenbeleid heeft de gemeente Venray in december 2005 vatgelegd op welke wijze zij invulling geeft aan de Landbouwdoelstellingen uit het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg. Zoals de titel aangeeft bestaat het beleid uit drie verschillende doelen: begeleiden van verplaatsingen en nieuwvestiging van individuele bedrijven (spoor 1), het ontwikkelen van het zoekgebied LOG (spoor 2) en het stimuleren van innovatieve ontwikkelingen binnen de sector (spoor 3).

Inmiddels zijn diverse individuele nieuwvestigingen van intensieve veehouderijbedrijven gerealiseerd. De vestiging van bedrijven op locaties in de directe nabijheid van bestaande bedrijven (de inbreidingsvariant) is in praktijk een werkbare aanpak. Aan een projectmatige vestiging van intensieve veehouderijbedrijven (de uitbreidingsvariant) werd in mei 2008 richting gegeven toen het college van Burgemeester en Wethouders besloten om een deel van het zoekgebied Landbouwontwikkelingsgebied te selecteren om hier op projectmatige basis nieuwvestigingen te kunnen realiseren (spoor 2).

Voor de selectie is gebruik gemaakt van de planMER die in het kader van het bestemmingsplan buitengebied in 2009 is opgesteld. Deze planMER liet echter zien dat de ontwikkeling van een deel van het LOG niet direct noodzakelijk is, gelet op de vraag en het aanbod én de effecten die de ontwikkeling van een gebied heeft op de ruimtelijke kwaliteit van een gebied (landschap, infrastructuur). Vandaar dat in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied Venray 2010" (vastgesteld 14 december 2010) de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven alleen is toegestaan onder voorwaarde dat deze worden gerealiseerd in de nabijheid van andere bedrijven.

2.3. ONTWIKKELEN VAN EEN VOORBEELDGEBIED

Sinds lange tijd wordt een discussie gevoerd over de duurzaamheid van de intensieve veehouderij. Voor de duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij is het van belang dat alle partijen daar een bijdrage aan leveren. De gemeente heeft in dat traject vooral de taak om de juiste (ruimtelijke) kaders te bieden en van daaruit het proces te faciliteren.

Met de voorliggende gebiedsvisie wil de gemeente de kwaliteitssprong stimuleren door de mogelijkheid te bieden voor vestiging van nieuwe innovatieve bedrijven in een aangewezen gebied. Het ontwikkelen van een voorbeeldgebied kan resulteren in de gewenste impuls door de volgende kenmerken:

- **onderscheidend:** deze innovatieve bedrijven onderscheiden zich van de andere bedrijven door ondermeer techniek, energie, milieu en dierenwelzijn;
- **uitstraling:** door deze innovatieve bedrijven te clusteren en hoge eisen te stellen aan het beeldkwaliteit van landschap en gebouw krijgt niet alleen het bedrijf maar ook de omgeving een hoogwaardige uitstraling;
- **uitnodigend:** de ondernemers vervullen een voorbeeldfunctie voor collega's en informeren burgers.

Recent is door de provincie Limburg het rapport "Duurzame ontwikkeling van de veehouderij in Limburg" (november 2010) vastgesteld. In dit rapport worden vier belangrijke onderwerpen onderkend die de duurzame ontwikkeling bevorderen.

- **de beste veehouderij:** aandacht voor zowel economie als omgeving en landschappelijke inpassing met aandacht voor de kwaliteit. De ondernemer is trots op zijn werk en communiceert dit ook;
- **ruimtelijke ontwikkelingspolitiek:** geschikte locaties waar bedrijven zich kunnen ontwikkelen met een goede afstemming is van bedrijfsontwikkeling op bebouwing, landschap en natuur;

- **communiceren:** de ondernemer heeft een eigen verantwoordelijkheid en zorgplicht die hij met andere partijen communiceert;
- **leren leren:** innovatieve en creatieve oplossingen zijn nodig voor de huidige en toekomstige problemen.

Aanbevolen wordt om het bovenstaande te realiseren door samenwerking van kennisinstellingen, overheden en maatschappelijke groepen en bedrijven.

De ontwikkeling van een voorbeeldgebied is een passende reactie op deze belangrijke onderwerpen. Een gebied waar een goede ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is waar innovatieve en creatieve oplossingen in praktijk worden gebracht op één plaats en waar andere partijen worden uitgenodigd om kennis van te nemen. Van belang is dat dergelijke initiatieven zich onderscheiden van de gangbare systemen en dat de ondernemers zich ook op de locatie willen onderscheiden. Daarmee kan de locatie én de omgeving als meerwaarde in de marketing worden benut.

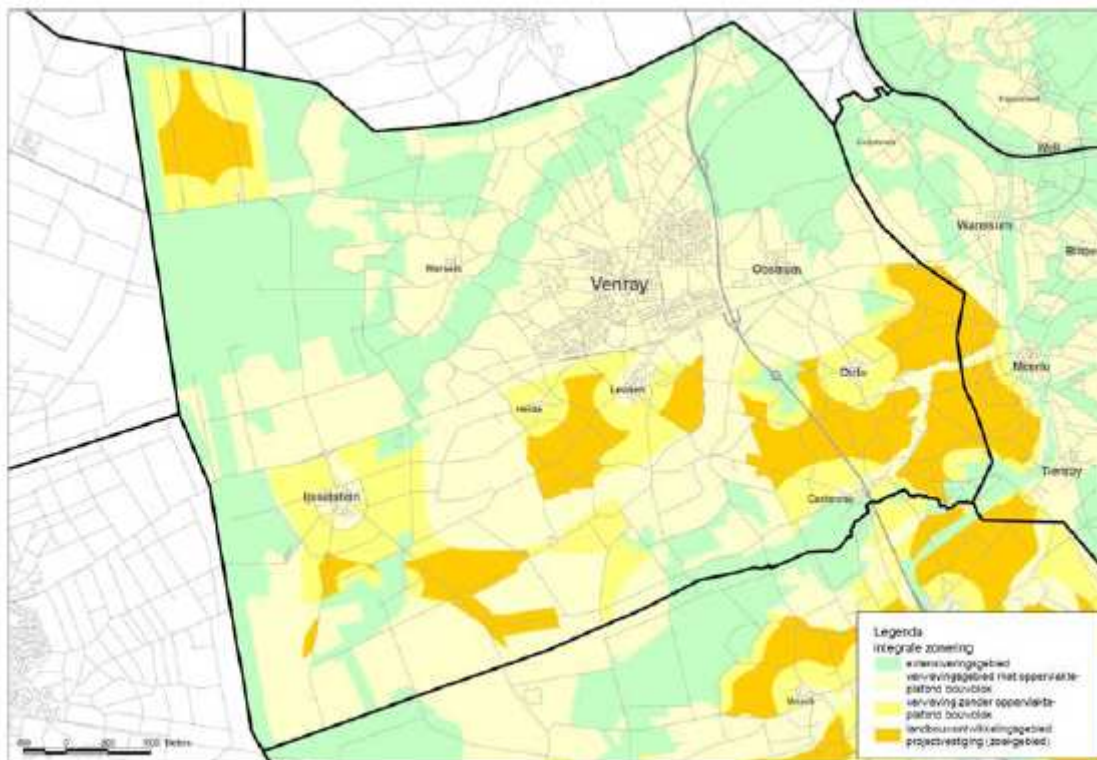
Hiermee combineert zij de twee beleidsdoelen uit het Driesporenbeleid (paragraaf 2.2): het projectmatig ontwikkelen van een zoekgebied LOG én het stimuleren van de realisatie van innovatieve ontwikkelingen in de veehouderij. In het volgend hoofdstuk wordt ingegaan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van een zoekgebied LOG.

3. DE KEUZE VOOR WÜSTERWEG

3.1. DE ZOEKGEBIEDEN LANDBOUWONTWIKKELINGSGBIEDEN

In het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg zijn zoekgebieden Landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen waar een concentratie van intensieve veehouderij dient plaats te vinden. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is alleen in deze zoekgebieden toegestaan. Met als doel het ruimtelijk scheiden van intensieve veehouderij van conflicterende functies en het concentreren van deze bedrijven op een duurzame locatie met toekomstperspectief. Doel is ook een verplaatsing uit de directe omgeving van natuurgebieden en kerkdorpen (een afwaartse beweging).

Binnen Venray liggen 9 zoekgebieden Landbouwontwikkelingsgebied met uiteenlopende potenties voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. Op basis van het bestaand gemeentelijk beleid (paragraaf 2.2) heeft er alleen nieuwvestiging van individuele bedrijven plaatsgevonden. Inmiddels zijn er binnen de gemeente Venray totaal 17 intensieve veehouderijbedrijven verplaatst. Daarbij zijn 7 bedrijven verplaatst naar een nieuwe locatie in het LOG. Bij de overige verplaatsingen gaat het om hergebruik of samenvoeging met een bestaande locatie.



Voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied is een planMER opgesteld om de milieueffecten van uitbreiding en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij te onderzoeken. In dat verband is onderzocht of een concentratie van meerdere nieuwe bedrijven mogelijk is en of deze vorm de voorkeur heeft ten opzichte van incidentele nieuwvestiging.

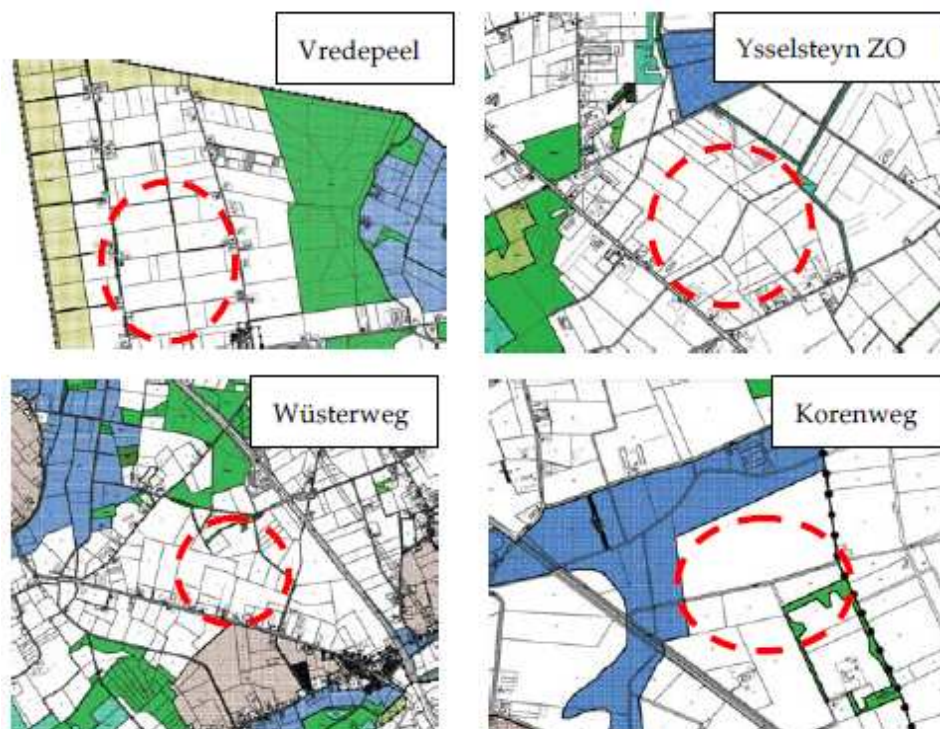
De eindconclusie is dat er in principe voldoende ruimte is voor nieuwe intensieve veehouderijbedrijven door middel van verspreide vestiging. Hierbij vestigen de bedrijven zich op locaties waar sprake is van een goede ontsluiting en in de nabijheid van andere bedrijven. Dat betekent dat er een voorkeur is voor verspreiding zodat de inzet van de open gebieden van de LOG's niet noodzakelijk is.

3.2. BEOORDELING DEELGEBIEDEN

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven willen we een gebied ontwikkelen waar bedrijven zich vestigen die de kwaliteit van de veehouderij een sterke impuls geven. Dit belang overstijgt het individuele belang van de veehouderijbedrijven en dient het algemene belang van de sector om verder te ontwikkelen.

Bij de beoordeling van de deelgebieden wordt gekeken naar de aspecten milieu, cultuurhistorie, landschap, archeologie, verkeersafwikkeling en doorgroeimogelijkheden. Daarnaast moet het voorbeeldgebied ook voldoen aan de kenmerken onderscheidend, uitstraling en uitnodigend (paragraaf 2.3). Bij de beoordeling is mede gebruik gemaakt van de informatie uit de planMER. In de planMER is voor vier deelgebieden nader onderzocht wat de effecten zijn als er meerdere bedrijven worden gevestigd op basis van de indicatieve nieuwvestiging van 4 nieuwe veehouderijbedrijven.

De vier deelgebieden zijn Vredepeel, Ysselsteyn Zuid Oost, Wüsterweg en Korenweg.



Kijkend naar de milieueffecten en de daarmee gepaard gaande doorgroeimogelijkheden biedt met name het gebied Vredepeel ruimte voor grootschalige ontwikkeling. Als de ontwikkeling kleinschaliger is bieden de Ysselsteyn ZO en Wüsterweg ruimte. Aan de Korenweg zijn de milieueffecten beperkt maar ook de doorgroeimogelijkheden.

Landschappelijk en cultuurhistorisch gezien passen de grootschalige ontwikkelingen beter in het ontginningslandschap van Vredepeel en Ysselsteyn ZO. Het effect in de deelgebieden aan de Wüsterweg en Korenweg zijn beduidend groter. Het beperken van het verlies aan open karakter is alleen mogelijk als de ontwikkelingen zich sterk aanpassen aan het landschap. De verkeersafwikkelingen zijn in Vredepeel en Ysselsteyn ZO relatief gunstiger, zwaarder wegen de infrastructurele aanpassingen die aan de Wüsterweg en Korenweg beperkt zijn.

Voor de kenmerken onderscheidend, uitstraling en uitnodigend zijn de herkenbaarheid als een bijzonder gebied, de zichtbaarheid, de afstand tot de burger en de samenhang met andere functies van belang. Vredepeel en Ysselsteyn ZO kenmerken zich als een gebied voor intensieve veehouderij waardoor er minder mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van een bijzonder gebied. De Korenweg en Wüsterweg bieden die mogelijkheden wel. Wat betreft de zichtbaarheid en de afstand tot de burger scoort de Wüsterweg het hoogst. Ook de samenhang met andere functies is bij Vredepeel en Ysselsteyn ZO niet sterk omdat de locatie juist moet onderscheiden. De proefboerderij Vredepeel richt zich op akkerbouw en tuinbouw waardoor een onderlinge versterking niet direct is te verwachten. Kijkend naar de recreatieve functie van het voorbeeldgebied vormt de Wüsterweg bij uitstek een geschikte locatie gezien de zichtbaarheid, de ligging ten opzichte van de kernen (bezoek van scholen en toeristen) en de mogelijkheid om aan te haken bij overige evenementen (zoals nu actueel de Floriade en landbouwwakbeurzen).

Uit het voorgaande blijkt dat de Wüsterweg het meest geschikte deelgebied is om als voorbeeldgebied in te richten. Het is gelegen aan de A 73 waarmee het met recht een zichtlocatie kan worden genoemd. De ontsluiting kan plaatsvinden via de Horsterweg waarbij het gebied als een herkenbaar gebied kan worden ontwikkeld. Via de toegangsweg Wüsterweg wordt men uitgenodigd om een bijzonder agrarisch gebied te bezoeken. Gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarde is het van belang dat het gebied op een verantwoorde wijze wordt ingevuld. In hoofdstuk 5 wordt daarom een concrete gebiedsontwikkeling voorgesteld en, aanvullend op het beeldkwaliteitsplan, extra eisen aan de beeldkwaliteit.



Gebiedsvisie Wüsterweg

4. UITGANGSPUNTEN VESTIGING

4.1 VERNIEUWEND EN DUURZAAM ONDERNEMEN

Aan de Wüsterweg wordt ingezet op het stimuleren van ontwikkelingen die binnen de veehouderij leiden tot vernieuwend (innovatie) en duurzaam ondernemen. Hierbij krijgen ook niet intensieve veehouderijen (melkveehouderij en paardenhouderij) de mogelijkheid zich te vestigen in dit gebied. Duurzaam ondernemen - ook wel maatschappelijk verantwoord ondernemen (VO) genoemd - is ondernemen waarbij evenwicht bestaat tussen economische, sociale en milieubelangen.

Duurzaam ondernemen betekent dat bedrijven naar vermogen bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke- en milieuproblemen die met de onderneming samenhangen. Het vereist dat bedrijven zich maatschappelijk verantwoord willen gedragen en daarmee verder willen gaan dan de wet- en regelgeving. In de veehouderij vindt dit zijn toepassing met duurzame stal- en veehouderijsystemen die het dierenwelzijn sterk verbeteren en daarnaast beter zijn voor milieu, diergezondheid, energie, arbeidsomstandigheden en beter passen in het landschap.

Duurzaam ondernemen kan samengaan met innovatie maar is niet altijd noodzakelijk. Innovatie is binnen de intensieve veehouderij de laatste jaren vooral gericht op dierenwelzijn. Ook neemt de aandacht voor gezondheid van dier en mens toe. Een duurzame intensieve veehouderij wordt gestuurd door maatschappelijke en technische ontwikkelingen. Er bestaan inmiddels innovatieve ontwerpen voor geheel nieuwe veehouderijsystemen. Zo zijn de laatste jaren de Koeientuin (melkvee), de Comfortclass (vleesvarkens) en de Rondeelstal(legkippen) ontwikkeld.

Het doel is dat aan de Wüsterweg deze ontwikkelingen samenkomen waardoor er een voorbeeldgebied ontstaat met nieuwe stalsystemen en duurzame ondernemers. In dit nieuwe landbouwontwikkelingsgebied wordt de veehouderij de kans geboden om een beperkt aantal onderscheidende bedrijven op te richten. Om te waarborgen dat het doel wordt bereikt zijn een aantal randvoorwaarden van toepassing voor de nieuwvestigingen. De randvoorwaarden zijn harde voorwaarden die voor de betreffende ruimtelijke plannen gelden. Vernieuwing en duurzaamheid zijn geen waarden die zich makkelijk laten kwantificeren. In 2009 hebben de overheid, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties de Uitvoeringsagenda Duurzame Veehouderij vastgesteld. De UDV heeft als doel een integraal duurzame veehouderij in 2023 waarbij een de volgende speerpunten zijn genoemd; innovatie, dierenwelzijn, maatschappelijk inpassing, milieubehoud en economisch perspectief. Duurzaamheid is hiermee een optelling van waarden.

Met de voorwaarden is getracht om zoveel mogelijk elementen van innovatie en duurzaamheid in de ruimtelijke plannen te borgen. Aan de randvoorwaarden zijn geen wegingsfactoren gekoppeld. Uitgangspunt is dat het totaal duidelijk onderscheidend moet zijn van de reguliere nieuwvestiging van veehouderijbedrijven. Het betekent niet dat een ruimtelijk plan op alle voorwaarden hoog moet scoren. Als de score op één voorwaarde zeer goed is dan mag dat bij een andere voorwaarde de score wel wat minder. Bij de beoordeling van de ruimtelijke plannen kunnen bepaalde voorwaarden als gevolg van maatschappelijke of technische ontwikkelingen meer prioriteit krijgen. Enige flexibiliteit zal binnen de randvoorwaarden in acht worden genomen.

4.2 RANDVOORWAARDEN NIEUWVESTIGING WÜSTERVELD

Voor de vestiging van veehouderijen aan de Wüsterweg gelden de volgende minimale eisen of randvoorwaarden, waaraan moet worden voldaan:

A. De dieren moeten welzijnsvriendelijk worden gehuisvest. Naast de reguliere eisen van de welzijnswetgeving dienen extra maatregelen te zijn genomen om het dierenwelzijn te verbeteren. Bij het huisvestingssysteem vormen dierenwelzijn en diergezondheid belangrijke uitgangspunten. De dieren moeten een goede kwaliteit van leven krijgen. De Dierenbescherming heeft het Beter-Leven kenmerk ontwikkeld waarbij sterren worden toegekend aan welzijnsmaatregelen. In de legkippenhouderij hebben scharrelkippen met een verrijking van de omgeving 1 ster. Als de kip nog meer ruimte krijgt worden er 2 sterren toegekend en bij omschakeling naar biologisch zijn er 3 sterren. Ook in de varkenshouderij is het Beter-Leven kenmerk geïntroduceerd. Het Beter-Leven kenmerk is een mogelijkheid om aan te tonen dat welzijnsmaatregelen zijn ingepast.

B. Voor de bedrijfsomvang wordt uitgegaan van een gezinsbedrijf. De aantallen te houden dieren zijn afhankelijk van diersoort en stalsysteem. In het ruimtelijk plan dient aannemelijk te worden gemaakt dat de bedrijfsomvang met de gangbare inzichten als gezinsbedrijf kan worden aangemerkt. Het gebied is niet bedoeld voor de grote reguliere intensieve veehouderijen. Omdat wordt uitgegaan van een gezinsbedrijf en bezoek op het bedrijf gaat plaatsvinden (voorwaarde i) is het uitgangspunt dat bij het bedrijf een bedrijfswoning komt. Dit vergroot ook de leefbaarheid van het gebied.

C. Het bedrijf moet tenminste voldoen aan de wettelijke milieueisen met betrekking tot ammoniak, geur en fijn stof. De wettelijke milieueisen moeten worden gerespecteerd. Het huisvestingssysteem moet de emissie van ammoniak, fijn stof, broeikasgassen en geur zoveel mogelijk voorkomen. Energiebesparing moet zijn ingepast zodat mogelijkheden voor een energieneutrale stal ontstaan. De Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV) is een certificatieschema met als doel het bevorderen van investeringen in een duurzame veehouderij. De MDV bestaat uit criteria op het gebied van ammoniakemissie, dierenwelzijn, diergezondheid en energie, fijn stof en bedrijf & omgeving. Het MDV-certificaat is een erkenning waarmee kan worden aangetoond dat de gewenste milieu- en energiematregelen zijn ingepast.

De locatie aan de Wüsterweg is niet gelegen nabij kwetsbare gebieden of dorpskernen. De kernen van Castenray en Oirlo liggen op respectievelijk 600 en 1.100 meter. Het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare gebied ligt op circa 900 meter. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied, Boschhuizerbergen ligt op circa 4.000 meter. Het is aannemelijk dat er in het gebied voldoende milieuruimte aanwezig is om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen.

D. Er is sprake van een bedrijf dat uit de kernrandzone of extensiveringsgebied verplaatst. Het verplaatsend bedrijf ligt binnen 250 meter van de contouren van het dorp. De voorkeur ligt bij de afwaartse beweging vanaf een kerkdorp in de gemeente Venray.

E. Voor het gebied wordt gestreefd naar een variatie in diercategorieën (bijvoorbeeld varkens, pluimvee, rundvee, paarden of vissen). Er worden maximaal 2 bedrijven van één diercategorie toegestaan.

F. Het bedrijf moet op tenminste één onderdeel of aspect vernieuwend (innovatief) zijn. De locatie aan de Wüsterweg is bedoeld om innovatie te stimuleren. Innovatieve stallen of stalsystemen zijn systemen waarbij

nieuwe, niet eerder toegepaste oplossingsrichtingen worden gezocht. Nieuwe stalvormen (rond, ster of maan) kunnen hierbij ook als innovatief worden aangemerkt. Innovaties zijn ook wezenlijke vernieuwingen of nieuwe toepassingen van een bestaande technologie uit andere sectoren of uit het buitenland. Hierbij kan ook worden gedacht aan scheidings-, zuiverings- of filtertechnieken om emissies te voorkomen.

De innovatie moet technisch en economisch een succes kunnen worden. Veevoederbedrijven, onderzoeksinstituten (proefbedrijf van de varkenshouderij in Sterksel) of universiteiten (Universiteit van Wageningen) kunnen hierbij mogelijk ook een rol spelen.

G. Het bedrijf moet voldoen aan de gewenste ruimtelijke inpassing. Voor de Wüsterweg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om het gebied de beoogde uitstraling te geven. De bedrijven dienen rekening te houden met de bovengemiddelde eisen om de extra kwaliteit te bereiken. De gebouwen moeten voldoende uitstraling geven en een afwijkende vorm hebben ten opzichte van de reguliere stallenbouw.

H. Het bedrijf moet een (financiële) bijdrage leveren voor de inrichting van het totale gebied. Er wordt gestreefd om buiten de bouwvlakken het gebied hoogwaardig in te richten met wandel- en fietspaden.

I. Het bedrijf moet bezoekmogelijkheden bieden voor publiek en andere veehouders. Vanwege de maatschappelijke acceptatie is het gewenst dat bedrijven open staan voor de burgers. Maar ook voor andere veehouders moeten de nieuwe systemen of oplossingen toegankelijk zijn.

J. Gehouden dieren moeten zichtbaar zijn, ofwel in het landschap ofwel op het bedrijf. Er dienen voorzieningen te zijn dat de gehouden dieren ook kunnen worden bekeken. Indien de dieren continu binnen worden gehuisvest dienen voor de zichtbaarheid van de dieren ramen of glazen wanden in de dierenverblijven aanwezig te zijn.

5. INRICHTING GEBIED

5.1. RUIMTELIJKE ANALYSE

Het zoekgebied voor het LOG Wusterweg is gelegen tussen de rijksweg A73, de Rosakker, de Wusterweg en de achterzijdes van de percelen gelegen aan de Horsterweg.



Het onderstaande kaartbeeld betreft een afbeelding van het gebied omstreeks 1935. Op de kaart is af te lezen dat de diverse structuren in het gebied in de huidige tijd nog steeds goed zichtbaar zijn binnen het landschap. Ook de verkaveling binnen het gebied is in de loop der jaren niet drastisch gewijzigd. Het huidige tracé van de Wusterweg was deels al vroeger aanwezig (de aansluiting op de Horsterweg). Het noordelijke deel van deze weg is later aangelegd (op de kaart aangegeven met de stippenlijn). Het landschap van vroeger had een andere uitstraling dan het nu aanwezige open landschap. Het vroegere landschap bestond voornamelijk uit heidegronden en bospercelen afgewisseld door open gebieden. Dit landschap is in de loop der jaren verloren gegaan ten koste van de landbouw op deze gronden.

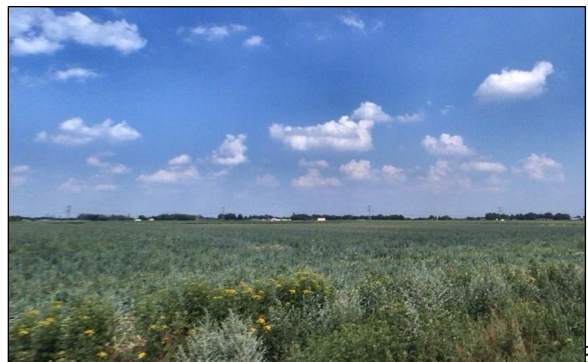
Voor de visie is het van belang om de herkenbare structuren van vroeger te behouden en te versterken. Deze elementen kunnen gebruikt worden als structuurdrager voor het gebied. Eventuele bedrijvigheid kan daarmee in het kenmerkende landschap verankerd worden.



Huidige tracé Wusterweg

Huidige tracé A73

Zoals op de foto's hieronder te zien is betreft het hier een open en vlak landschap dat ontsloten wordt via de Wusterweg. Binnen het huidige landschap zijn de verkaveling en de structuren van vroeger nog steeds zichtbaar. De gronden binnen het gebied zijn in gebruik als landbouwgronden. De Wusterweg wordt in het zuidelijk deel begeleid door een forse bomenrij aan de oostzijde van de weg). Deze benadrukt de oude structuur van deze weg. Midden in het gebied is een boomgaard aanwezig die (deels) wordt omzoomd door een groene haag, die ook in de historie al als groene structuur in het gebied aanwezig was.



Gebiedsvisie Wusterweg

5.2. VISIE OP HET GEBIED

Het open landschap en de ligging aan de rijksweg A73 zorgen er automatisch voor dat het gebied zich goed leent als zichtlocatie voor de ontwikkeling van het LOG. De toekomstige bedrijven kunnen zich daarbij situeren in het bestaande landschappelijke raamwerk, waarvan de belangrijke en kenmerkende elementen versterkt zullen worden, zodat een soort kamers ontstaan, waarbinnen de bedrijven kunnen landen. Deze bedrijfskamers worden afgewisseld met open gebieden. Deze open gebieden zorgen voor voldoende afstand tussen de bedrijven, waardoor deze zich ook per bedrijf individueel kunnen etaleren.

Omdat de verkaveling van het gebied grotendeels nog overeenkomt met de historische situatie gaat het bij het versterken van het landschappelijk raamwerk met name om het benadrukken van historische structuren. Dit kan door middel van het behouden, versterken en aanplanten van kavelbeplanting bij de belangrijke structuurelementen in het gebied. Hierbij wordt met name gedacht aan het begeleiden van de oude structuur van de Wusterweg (die als sloot nog steeds in het gebied aanwezig is) met laanbeplanting. Hierdoor worden binnen het landschap de 'kamers' versterkt. Door een bepaalde minimale afstand aan te houden tussen de bomen of boomgroepen (het toepassen van een soort van lamellenstructuur) wordt het open beeld en het zicht op de bedrijfskavels vanuit de omgeving behouden. De bedrijven gelegen aan de Horsterweg kunnen waar nodig aan de achterzijde met groenelementen worden ingepast.



Landschappelijk raamwerk, aanvullend op deze hoofdstructuur is verdere landschappelijke versterking nodig

Het open landschap, waar de verschillende bedrijven zich in voegen, heeft een tweezijdige functie. Enerzijds een beeldbepalende, waarbij juist de openheid zorgt voor de afwisseling en zichtfunctie voor de bedrijven. Anderzijds een functionele in de vorm van bijvoorbeeld waterretentie, landschapsonwikkeling- en compensatie etc.

De Wusterweg dient als ontsluiting voor de toekomstige bedrijven. Aan de Wusterweg wordt het beeld van de 'bedrijfskamers' afgewisseld met open stukken landschap. Hierbij dient voldoende afstand tussen de

bedrijfskavels onderling gewaarborgd te zijn. De bereikbaarheid van het gebied is gewaarborgd via de rijksweg A73 en de Horsterweg. De bedrijven zijn zichtbaar vanaf de Wusterweg, maar met name ook al vanaf de A73. Hier wordt langs de A73 dan ook aandacht geschonken aan de aanwezigheid van het bijzonder LOG.

Om de openheid van het gebied te waarborgen, en de bedrijven de kans te geven zich goed te presenteren, wordt er ruimte geboden voor de ontwikkeling van 4 bedrijven binnen het LOG. Deze bedrijven landen in het aanwezige landschappelijke raamwerk binnen de 4 aangewezen zoekgebieden.



4 zoekgebieden binnen het LOG

De verschillende kavels hebben een maximale afmeting van ca. 4 ha. Hiermee wordt de openheid van het landschap gewaarborgd en hebben de bedrijven onderling ook voldoende ruimte zich 'ten toon te stellen'. De toekomstige bedrijven kunnen grofweg ingevoegd worden binnen de huidige kavelstructuur. Het maximale bebouwingspercentage per kavel bedraagt 40%.

5.3. BEELDKWALITEIT

5.3.1 *Bebouwing en indeling bouwblokken locatie Wusterweg te Castenray.*

Het in deze paragraaf voorgeschreven beeldkwaliteit dient gezien te worden als een nadere verbijzondering van het algemene welstandsbeleid zoals in het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied Venray 2010" is vastgelegd.

Kavels:

Bebouwing:

- Maximale kavelgrootte: 4 hectare.
- Maximaal bebouwingspercentage: 40%

Beplanting:

- De landschappelijke inpassing op kavelniveau is ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk.
- De landschappelijke inrichting dient op een kavel grote samenhang te hebben en dient met zorg afgestemd te worden op de bijzondere architectuur van de gebouwen.
- De landschappelijke inpassing op kavelniveau voorziet, vanwege de alzijdige oriëntatie van de kavels in een goede alzijdige inpassing van de gebouwen, zonder hiermee de gebouwen in zijn geheel te verstoppen.
- De landschappelijke inpassing dient aan de zijde van de Wusterweg, waar de ontsluiting van de kavels plaatsvindt, op een meer representatieve wijze plaats te vinden. Hierbij dient een grote samenhang tussen de verschillende bedrijven nagestreefd te worden. Op deze wijze kan het projectgebied een sterke identiteit krijgen.

Bedrijfsgebouwen:

- De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is vooraf niet bepaald. Een gebouw dient passend te zijn in relatie tot de omgeving en de landschappelijke inpassing.
- Mede door de alzijdige oriëntatie en de beperkte landschappelijke inpassing van de gebouwen wordt bij het tot stand komen ervan hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld. De gebouwen zijn immers niet alleen zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg (Wusterweg), maar zijn ook op een prominente positie gelegen in de nabijheid van de autosnelweg A73.
- Het innovatieve karakter van de agrarische bedrijven dient ook in de architectuur en materialisering tot uitdrukking gebracht te worden. Een conventionele architectuur sluit hier onvoldoende op aan.
- Naast het innovatieve en duurzame karakter van het productieproces, dat plaats vindt in de gebouwen, dient ook de bebouwing zelf een duurzaam karakter te hebben. Te denken valt aan thema's als: DBFMO (Design, Build, Finance, Maintain en Operate), energieopwekking en C2C.
- Een grote samenhang dient niet alleen op kavelniveau nagestreefd te worden, maar ook op gebouwniveau. Ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld silo's, luchtwassers, opslagvoorzieningen e.d.) dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in het totale ontwerp.
- Een opvallend en sterk contrasterend kleurgebruik dient vermeden te worden. Voorkeur gaat uit naar kleuren in het groene, bruine en grijze spectrum.

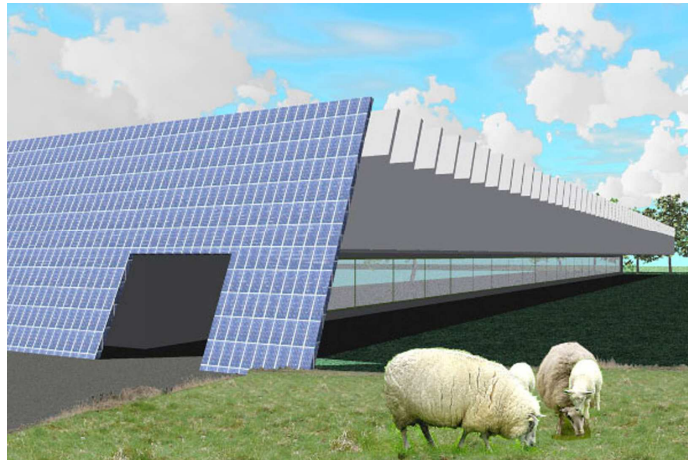
Bedrijfswoningen:

- De architectuur van potentiële bedrijfswoningen dient met zorg aan te sluiten op het innovatieve karakter van het plangebied.
- Een eenduidig karakter van de massaopbouw en materialisering is gewenst.

Reclame:

- Individuele reclame voor de bedrijven dient een bescheiden omvang te hebben en dient nabij de toegang geplaatst te worden.
- Gezamenlijke reclame is mogelijk op één of meer strategische posities in het plangebied en kan bijdragen aan de herkenbaarheid. Het ontwerp dient met zorg afgestemd te worden op het karakter van het gebied. Mogelijk dat hierbij Landart ingezet kan worden.

5.3.2. Sfeer- en referentiebeelden





6. UITVOERING

6.1. GRONDPOSITIES

Het totale gebied omvat circa 50 hectare. In totaal worden vier locaties ontwikkeld met een maximale oppervlakte 4 hectare.

De landbouwgronden in het voorbeeldgebied zijn in het bezit van meerdere grondeigenaren. In totaal bezitten 9 eigenaren, waaronder de gemeente Venray, een grondpositie. Uitgangspunt is dat de grondeigenaren op basis van vrijwillige kavelruil er voor zorgen dat de locaties voor de nieuwvestiging voldoen aan de inrichtingseisen (hoofdstuk 5).

De bestaande infrastructuur, bestaande uit een weg, is in eigendom van de gemeente Venray. Voor de wegverbreding, riolering en leidingen is geen extra grond nodig.

De landschappelijke hoofdstructuur ligt grotendeels op gemeentelijk grondgebied. Het betreft de groenstructuur die de oude weg accentueert en parallel ligt aan de waterloop dat in eigendom is van het Waterschap Peel en Maasvallei. Deze zone is 10 meter breed en ongeveer 500 meter lang. De rest van de landschappelijke hoofdstructuur bevindt zich aan de zuidkant van het gebied en ligt op particuliere gronden.

6.2. WIJZE VAN UITVOERING

De visie vormt het toetsingskader voor de verdere uitwerking. De grondeigenaren zijn verantwoordelijk voor die realisatie van de vier vestigingslocaties conform de eisen van de visie. Dit betekent dat aan de grondeigenaren tijdens de voorbereiding is gevraagd of zij medewerking willen verlenen aan de uitvoering van de gebiedsvisie. De grondeigenaren kunnen het concept onderschrijven, echter verwachten dat de uitvoering nog de nodige voorbereidingstijd zal kosten. Of een grondeigenaar ook zelf een locatie wil ontwikkelen is een aanvullende vraag die bij de daadwerkelijke uitvoering aan de orde is.

De verwachting is dat het vaststellen van de gebiedsvisie als een katalysator zal werken. De grondeigenaren willen de kansen benutten die er komen te liggen. Ook is de verwachting dat ondernemers van elders, die een innovatief bedrijf willen starten, de grondeigenaren zullen benaderen. Met het vaststellen van de gebiedsvisie worden de gronden meer waard. Deze waarde is echter alleen te verzilveren als de gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden volgens de gebiedsvisie. Dat betekent dat de grondeigenaren afhankelijk van elkaar zijn. Het bepalen welke belangen worden gediend dan wel geschaad regelen de ondernemers onderling. De gemeente heeft hierin geen directe taak.

Omdat na het vaststellen van de gebiedsvisie het initiatief bij de grondeigenaren ligt, heeft de gemeente niet de verplichting op dat er voor het gehele gebied een bestemmingsplan (en bijbehorend exploitatieplan) wordt opgesteld. Ook al heeft een gezamenlijke gebiedsontwikkeling door alle grondeigenaren wel de voorkeur. Hierdoor is een betere afstemming mogelijk tussen de diverse initiatieven en kunnen de onderzoeks-, inrichtings- en procedurekosten worden gedeeld. Een locatie separaat ontwikkelen is ook mogelijk.

Willen we van de Wüsterweg een voorbeeldgebied maken, dient de gebiedsontwikkeling in korte tijd plaats te vinden. Bij een lange ontwikkelingstijd verliest het gebied haar kracht als gebied voor innovatieve initiatieven. Uitgangspunt is dat twee jaar na het vaststellen van de gebiedsvisie voor alle locaties minimaal een ruimtelijke procedure moet lopen. De kansen liggen er nu; er is geen herkansing.

Vanuit de gemeente wordt de gebiedsontwikkeling begeleid door een werkgroep bestaande uit een planoloog, milieuadviseur en jurist (met ondersteuning van andere vakdisciplines). Voor de begeleiding van de benodigde procedures is een vaste werkgroep beschikbaar bestaande uit een planjurist, bouwtoetsers, milieuadviseur en secretaris ARK.

De gebiedsontwikkeling is in eerste instantie gericht op de ontwikkeling van innovatieve initiatieven passend binnen de gebiedsvisie. Versterking van deze initiatieven door onderlinge samenwerking (energie, mestverwerking etc) zal door de gemeente worden ondersteund. Met het creëren van een voorbeeldgebied dient extra aandacht te zijn voor de beleving van het gebied. Het is niet uit te sluiten dat aanvullende toeristische activiteiten in het gebied worden geïnitieerd. Deze mogelijkheden worden niet in de gebiedsvisie vastgelegd omdat onbekend is welke vormen zich aandienen. Er wordt wel ruimte gegeven als deze een meerwaarde bieden voor het voorbeeldgebied en geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de vier innovatieve locaties.

6.3. FINANCIERING

De insteek van de gebiedsvisie is dat de ontwikkeling van het gebied wordt gefinancierd door de waardevermeerdering van de gronden. De gemeente als grondeigenaar zal betrokken zijn in de benodigde herverkaveling. Deze betrokkenheid en financiering blijven hier buiten beschouwing.

De financiering van de gebiedsinrichting betreft de landschappelijke inrichting en de infrastructuur. De Wüsterweg is, vergelijkbaar met veel andere landbouwwegen, te smal voor het huidige landbouwverkeer. Een verbreding is gewenst echter niet in het beheersprogramma wegen voor de komende jaren opgenomen. Met de komst van nieuwe bedrijven is een verbreding zondermeer noodzakelijk. Uit de herinrichting van de infrastructuur komt geen grondclaim voort.

In het kader van de grex-wet komen de kosten voor de gebiedsinrichting voor rekening van de grondeigenaren. De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen wordt daarom niet gevraagd. Onderzocht zal worden of medefinanciering door derden (ILG-subsidie e.d.) haalbaar zijn.

In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu zal het bedrijf investeren in de landschappelijke inpassing op de locatie. Een nieuwvestiging dient een aanvullende kwaliteitsverbetering te realiseren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat hier sprake is van een innovatief bedrijf met als voorwaarde dat hiervoor een intensief veehouderijbedrijf wordt verplaatst.

Zoals gezegd kiest de gemeente er niet zondermeer voor om een exploitatieovereenkomst op te stellen. Tegelijkertijd wil de gemeente echter ook geen financieel risico lopen bij de uitvoering van de gebiedsinrichting. Ook de grondeigenaren stellen dat na vaststelling van de gebiedsvisie er overeenstemming moet zijn over de financiering voordat tot realisatie wordt overgegaan. Dat betekent dat over deze financiering overeenstemming moet zijn zodra met het eerste initiatief een kostendekkende exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

6.4. VERVOLG

In overleg met de grondeigenaren worden nadere afspraken gemaakt over de uitwerking van het gebied inclusief de financiering. Daartoe zal een inrichtingsplan worden opgesteld met daarin opgenomen een inrichting van het gebied, een kostenopzet en de financiering.