

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn"

---

**Zaaknummer** Z23000866

**Teammanager** Veronique Nabben

**B & W datum** 18 juli 2023

**Afdeling/Team** Ruimtelijke Ontwikkeling

**Naam steller** Alexander Dunlop

**Portefeuillehouder** Daan Janssen

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Daan Janssen op 6 juli 2023.

**Openbaarheid**

Ja, per direct.

**Bevoegd orgaan**

Gemeenteraad

Ter advisering aanbieden aan de cie wonen en gemeenteraad

---

**ADVIES**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn" (NL.IMRO.0984.BP22009-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Het plan heeft betrekking op het realiseren van 1 vrijstaande levensloopbestendige woning te Ysselsteyn. Zie onderstaande afbeelding voor de locatie. Op de locatie is nu geen woning toegestaan.



Per brief van 2 augustus 2021 is aangegeven dat medewerking aan realisatie van een woning op deze locatie mogelijk is. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een startgesprek gevoerd en daarna een ontwerp bestemmingsplan ingediend. Dit ontwerp bestemmingsplan hebben wij inhoudelijk getoetst. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 maart 2023 tot 10 mei 2023. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ingediend.

## Beoogd resultaat

Het realiseren van een levensloopbestendige woning in de kern Ysselsteyn.

## Argumenten

### 1.1. *Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er zijn zodoende geen wijzigingen aan het plan vanwege ingediende zienswijzen.

### 1.2. *In de dataset van het bestemmingsplan heeft aanvrager een oude versie laten staan*

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure wordt een dataset aangeleverd door aanvrager. Deze dataset wordt geplaatst op ruimtelijke plannen en is de juridisch bindende versie van het bestemmingsplan. Gebleken is dat door aanvrager per abuis een verkeerde versie van de dataset is aangeleverd. Hierin is een foutieve regeling voor de breedte van het hoofdgebouw en de maximale oppervlakte voor carports opgenomen. In de geprinte versie van het plan die door ons college is getoetst en bij de balie ter inzage is gelegd was wel de juiste regeling opgenomen. Omdat de versie op ruimtelijkeplannen.nl de enige juridisch bindende versie is moet het plan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Op ruimtelijkeplannen.nl heeft onderstaande regeling gestaan:

*de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 12 meter bedragen;*

en met betrekking tot de carport

*de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;*

Dit had moeten zijn:

*de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 15 meter bedragen;*

en met betrekking tot de carport

*de oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;*

In de gewijzigde vaststelling worden deze fouten hersteld. Belangen van omwonenden worden hiermee niet geschaad. In de omgevingsdialoog en afstemming met de provincie ikv het wettelijk vooroverleg is altijd gesproken over de 15 meter en 60m<sup>2</sup>. Enkel in de versie die online heeft gestaan is sprake van foutieve data.

**1.3. *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening***

Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten. Ook past het realiseren van een levensloopbestendige woning binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid en de omgevingsvisie.

## 2.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten*

Op grond van artikel 6.12 2<sup>e</sup> lid onder a van de Wro is geen exploitatieplan noodzakelijk als kosten op een andere wijze zijn verzekerd. Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling. Hiermee zijn plankosten en planschaderisico in voldoende mate verzekerd.

### **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

### **Communicatie**

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook zal bekendmaking met beroepstermijn worden gepubliceerd in het gemeenteblad.

### **Financiële gevolgen**

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn plankosten en eventuele planschaderisico's gedekt.

### **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Vast te stellen versie bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn"  
(NL.IMRO.0984.BP22009-va01)

### **Naslagwerk**



---

**Onderwerp** Bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn"

---

<b>Zaaknummer</b>	Z23001315	<b>Steller</b>	Alexander Dunlop
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	26 september 2023	<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## **Openbaarheid**

Ja, Per direct.

## **Ter advisering/kennisneming/bespreking**

Ter advisering

---

## **Voorstel**

1. Het bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn" (NL.IMRO.0984.BP22009-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Het plan heeft betrekking op het realiseren van 1 vrijstaande levensloopbestendige woning te Ysselsteyn. Zie onderstaande afbeelding voor de locatie. Op de locatie is nu geen woning toegestaan.



Per brief van 2 augustus 2021 is aangegeven dat medewerking aan realisatie van een woning op deze locatie mogelijk is. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een startgesprek gevoerd en daarna een ontwerp bestemmingsplan ingediend. Dit ontwerp bestemmingsplan hebben wij inhoudelijk getoetst. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 maart 2023 tot 10 mei 2023. Er zijn gedurende die termijn geen zienswijzen ingediend.

## Beoogd resultaat

Het realiseren van een levensloopbestendige woning in de kern Ysselsteyn.

## Argumenten

### 1.1. *Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er zijn zodoende geen wijzigingen aan het plan vanwege ingediende zienswijzen.

### 1.2. *In de dataset van het bestemmingsplan heeft aanvrager een oude versie laten staan*

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure wordt een dataset aangeleverd door aanvrager. Deze dataset wordt geplaatst op ruimtelijke plannen en is de juridisch bindende versie van het bestemmingsplan. Gebleken is dat door aanvrager per abuis een verkeerde versie van de dataset is aangeleverd. Hierin is een foutieve regeling voor de breedte van het hoofdgebouw en de maximale oppervlakte voor carports opgenomen. In de geprinte versie van het plan die door ons college is getoetst en bij de balie ter inzage is gelegd was wel de juiste regeling opgenomen. Omdat de versie op ruimtelijkeplannen.nl de enige juridisch bindende versie is moet het plan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Op ruimtelijkeplannen.nl heeft onderstaande regeling gestaan:

*de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 12 meter bedragen;*

en met betrekking tot de carport

*de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;*

Dit had moeten zijn:

*de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 15 meter bedragen;*

en met betrekking tot de carport

*de oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;*

In de gewijzigde vaststelling worden deze fouten hersteld. Belangen van omwonenden worden hiermee niet geschaad. In de omgevingsdialoog en afstemming met de provincie ikv het wettelijk vooroverleg is altijd gesproken over de 15 meter en 60m<sup>2</sup>. Enkel in de versie die online heeft gestaan is sprake van foutieve data.

**1.3. *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening***

Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten. Ook past het realiseren van een levensloopbestendige woning binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid en de omgevingsvisie.

## 2.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten*

Op grond van artikel 6.12 2<sup>e</sup> lid onder a van de Wro is geen exploitatieplan noodzakelijk als kosten op een andere wijze zijn verzekerd. Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling. Hiermee zijn plankosten en planschaderisico in voldoende mate verzekerd.

### **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

### **Communicatie**

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook zal bekendmaking met beroepstermijn worden gepubliceerd in het gemeenteblad.

### **Financiële gevolgen**

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn plankosten en eventuele planschaderisico's gedekt.

### **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

1. Raadsbesluit
2. Vast te stellen versie bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn"  
(NL.IMRO.0984.BP22009-va01)

### **Naslagwerk**

---

**Onderwerp**

Bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn"

**Datum** 26 september 2023

**Pagina** 1 van 2

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van B en W van 18 juli 2023;

overwegende,

dat het bestemmingsplan toeziet op het realiseren vaneen levensloopbestendige woning te Ysselsteyn;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 maart 2023 tot 10 mei 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode geen zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan naar voren zijn gebracht;

het bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dit door het wijzigen van de maximale voorgevelbreedte van 12 meter naar 15 meter en het wijzigen van de maximale oppervlakte van een carport van 20m<sup>2</sup> naar 60m<sup>2</sup>;

dat deze aanpassingen het gevolg zijn doordat in de IMRO dataset een oude versie van de regels was opgenomen;

dat door deze aanpassingen in de regels geen belangen van omwonenden zijn geschaad omdat in de omgevingsdialog en overige overleggen/afstemmingen en besluitvorming gebruik is gemaakt van de juiste gegevens;

dat het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening;

dat met aanvragers een anterieure overeenkomst is afgesloten en dat zodoende geen exploitatieplan noodzakelijk is omdat de kosten en planschaderisico's zijn afgewenteld op aanvrager;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn" (NL.IMRO.0984.BP22009-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en daarbij behorende stukken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 september 2023

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

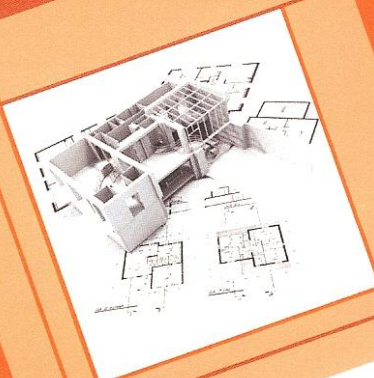
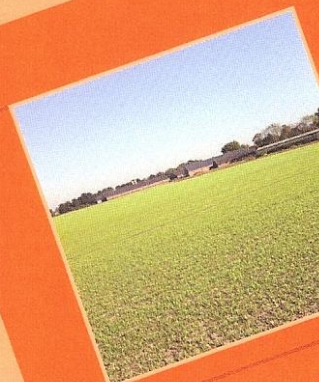
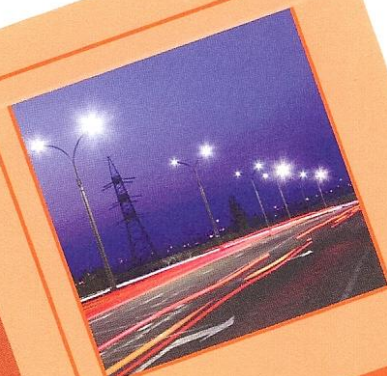
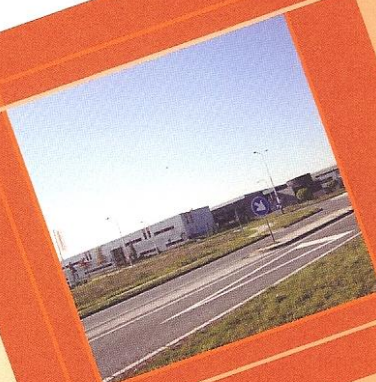
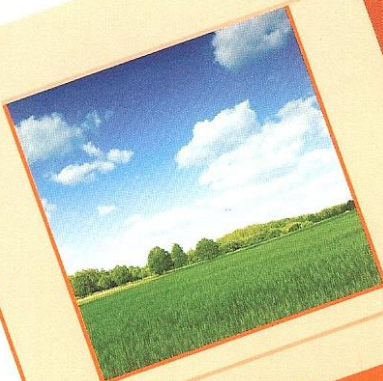






# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening





---

# **BESTEMMINGSPLAN**

**Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn**

**Gemeente Venray**

---

## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** bestemmingsplan Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn gemeente Venray

**Opdrachtgever:**  
**Contactpersoon:**



**Aantal pagina's:** 27

**1<sup>e</sup> Concept:** 23-06-2022

**2<sup>e</sup> Concept:** 04-11-2022

**Ontwerp:** 06-02-2023

**Definitief:**

**Opsteller:**  paraaf:

**Controleur:**  paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

**Post- en kantooradres:**

Steeg 12  
5975 CE Sevenum  
T/F: 077-3744817  
M: 06-30202996

E: [beusmans-jansen@kpnplanet.nl](mailto:beusmans-jansen@kpnplanet.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*

# PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Wonen	14
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>18</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 5	Algemene bouwregels	19
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 8	Algemene procedureregels	23
Artikel 9	Overige regels	24
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP22009-on01 van de gemeente Venray.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.6 architectonische waarde

De aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

### 1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.8 bed & breakfast

Het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben door de eigenaar of hoofdbewoner van de desbetreffende woning.

### 1.9 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepen aan huis daaronder niet begrepen.

#### **1.10 bedrijf aan huis**

Het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het beroep aan huis, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

#### **1.11 beroep aan huis**

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van prostitutie.

#### **1.12 bestand**

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

#### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.15 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

#### **1.16 bijgebouw**

Een aangebouwd of vrijstaand gebouw of ander bouwwerk met een dak die door de vorm onderscheiden kan worden van de op hetzelfde perceel gelegen hoofdmassa van het hoofdgebouw (woning), die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn en functioneel dienstbaar aan dit hoofdgebouw. Een bijgebouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

#### **1.17 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

#### **1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.19 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

### **1.20 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.21 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.22 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.23 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.24 carport**

Een overkapping van lichte constructie, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig, welke geen tot de constructie behorende wanden heeft.

### **1.25 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.26 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.27 erf**

Een gedeelte van het perceel, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij geldt:

1. Achtererf: Erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:
  - a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en,
  - b. aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.
2. Voorerf: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.
3. Zijerf: Het gedeelte van het erf dat zich bevindt aan de zijkant van het hoofdgebouw, startend bij de voorkant en eindigend bij de achterkant van het hoofdgebouw. Het zijerf maakt onderdeel uit van het voorerf wanneer het grenst aan openbaar gebied, als dit niet zo is dan maakt het onderdeel uit van het achtererf vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn.

### **1.28 evenement**

Een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van publiek voor sociale, informerende, educatieve, culturele, levensbeschouwelijke doeleinden en/of doeleinden van vermaak. Onder toegestane evenementen wordt verstaan: kermissen, herdenkingsplechtigheden, feesten, muziekvoorstellingen, wedstrijden op of aan de weg, braderieën of markten, optochten en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen evenementen.

### **1.29 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.30 gevel**

Buitenmuur van een gebouw, waarbij geldt:

4. Voorgevel: de gevel aan de voorzijde van de hoofdmassa van een gebouw, die georiënteerd is ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.
5. Zijgevel: de gevels van de hoofdmassa van een gebouw die haaks staan op de voorgevel.
6. Achtergevel: de gevel van de hoofdmassa van een gebouw die zich aan de tegenovergestelde kant van de voorgevel bevindt.

### **1.31 hoofdgebouw**

Een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.32 huishouden**

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

### **1.33 kamerverhuur**

Niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich meer wooneenheden bevinden en waar voorzieningen, zoals keuken en sanitaire ruimtes, worden gedeeld.

### **1.34 kunstwerk**

Object van artistieke kunstuiting.

### **1.35 levensloopbestendige woning**

Een woning waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken en tenminste één badkamer, één toilet en één slaapkamer zich op de begane grond bevinden.

### **1.36 luifel**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.



### **1.37 maaiveld**

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

### **1.38 maatvoeringsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

### **1.39 milieuhygiënische uitvoerbaarheid**

Overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc. aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

### **1.40 omgevingsdialog**

Het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een initiatief met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer of de gemeente.

### **1.41 omgevingsvergunning**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

### **1.42 onderbouw**

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

### **1.43 ondergeschikte bouwdelen**

Onderdelen van een hoofdgebouw die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes.

### **1.44 ondergeschikte detailhandel**

Detailhandel-activiteiten die qua uitstraling passen bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning dienen van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn, los van de hoofdfunctie.

### **1.45 ondergronds**

Beneden het peil.

### **1.46 openbaar toegankelijk gebied**

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

#### **1.47 overige bouwwerken**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.48 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

#### **1.49 peil**

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.50 permanente bewoning**

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

#### **1.51 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Raamprostitutie is hieronder mede begrepen.

#### **1.52 recreatie**

Activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

#### **1.53 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie.

#### **1.54 stedenbouwkundig beeld**

Het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

#### **1.55 verbeelding**

De plankaart van het plan.

#### **1.56 verdieping(en)**

De bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

### **1.57 voorgevelrooilijn**

- a. Langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. Langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

### **1.58 voorkant van een hoofdgebouw**

De gevel waarlangs de voorgevelrooilijn loopt.

### **1.59 voorzieningen van openbaar nut**

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalvoorzieningen, laadpalen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten, plus voorzieningen voor warmte- en koudeopslag of voorzieningen van soortgelijke aard met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **1.60 vrijstaande woning**

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

### **1.61 Wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

### **1.63 weg**

Een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

### **1.64 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

### **1.65 woning/wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

### **1.66 woningsplitsing**

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2    bebouwingspercentage**

Het percentage van een bouwperceel dat met bebouwing mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

### **2.3    bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4    dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5    goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6    inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7    lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

### **2.8    ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.9    oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.10    ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,00 meter.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepen aan huis met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:

- d. berging en/of infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 5.2;
- e. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 5.3.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ongeacht het bepaalde in artikel 3.2.2, artikel 3.2.3 en artikel 3.2.4 dient tenminste 50% van het achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven.

##### 3.2.2 Regels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-levensloopbestendig', zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- f. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- g. elke woning dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 65° bedraagt;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- i. de voorgevelbreedte per woning mag maximaal 15 meter bedragen;
- j. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden.

### 3.2.3 Regels voor bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij vrijstaande woningen, gelden de volgende bepalingen:
  1. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 7 meter aan opstelruimte ten behoeve van parkeren vrij blijft;
  2. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel, met een diepte van maximaal 4 meter. De oppervlakte hiervan telt niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder 3;
  3. bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van carports blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
  4. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder 3 mag worden verhoogd tot maximaal 70 m<sup>2</sup>, mits het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 2 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
  5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
    - voor aangebouwde bijgebouwen: 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, of - als het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft - even hoog als het hoofdgebouw met een maximum van 3,5 meter;
    - voor vrijstaande bijgebouwen 3,5 meter.
  6. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
  7. bijgebouwen dienen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een afstand van 15 meter van de achter- en/of zijgevels van de woning te worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 mogen worden gebouwd:
  1. carports, zowel op het voorerf als het achtererf, met dien verstande dat:
    - de oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
    - de carport met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of tegen een voor- of zijgevel van een bijgebouw wordt gebouwd;
    - de carport maximaal 2,5 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;
  2. ondergeschikte bouwdelen op het voorerf, met dien verstande dat:
    - de diepte maximaal 1 meter bedraagt;
    - de breedte maximaal 50% bedraagt van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
    - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

### 3.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

## 3.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder i voor het verhogen van de maximale toegestane breedte van het hoofdgebouw;
- b. artikel 3.2.3 onder a sub 4 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, mits de bebouwing met de dichtstbijzijnde gevel op niet meer dan 15 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen en maximaal 40% van het achtererf mag worden bebouwd;

onder de voorwaarden dat:

- c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Verboden gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel 3.1 onder b;
- c. zelfstandige bewoning voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- d. woningsplitsing;
- e. gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. recreatief (mede)gebruik;
- h. seksinrichting.

#### *3.5.2 Beroep aan huis*

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 5.3;

- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder f ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.5.2 onder a tot en met g in acht worden genomen.

#### *3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder g van de planregels en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 5.3;
- f. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.



## **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 4      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 5 Algemene bouwregels

### 5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen beperkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofd- en bijgebouwen, met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen;
- b. de ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben;
- c. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- d. in aanvulling op het bepaalde in sub a, b en c is maximaal 1 zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd in het achtererf en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 3.2.3 en artikel 3.2.4 in acht wordt genomen;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

### 5.2 Infiltratie

#### 5.2.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

#### 5.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

### 5.3 Parkeergelegenheid

#### 5.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in "Bijlage3 Parkeernormen Venray" die als bijlage bij de "Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray" hoort. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

### 5.3.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.3.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## **Artikel 6    Algemene gebruiksregels**

### **6.1    Strijdig gebruik**

Onverlet het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het (ook) verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het laten gebruiken dan wel het doen laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

## **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

### **7.1 10%-regeling**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% en maximaal 1 meter van die maten en percentages indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning/ontheffing is of kan worden verleend.

### **7.2 Meetverschillen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

### **7.3 Voorzieningen van openbaar nut**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

## **Artikel 8    Algemene procedureregels**

### **8.1    Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in het elektronisch gemeenteblad van Venray;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Overtreding algemene gebruiksregels**

Overtreding van het bepaalde in artikel 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2o van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

### **9.2 Wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## **HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 10    Overgangsrecht**

#### **10.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **10.2    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 11 Slotregel**

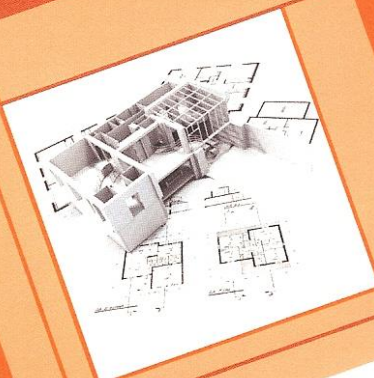
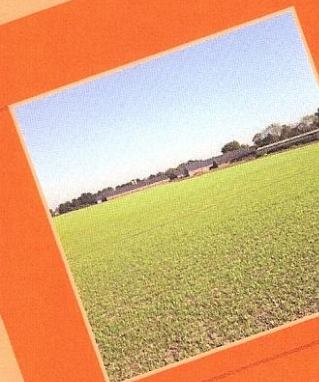
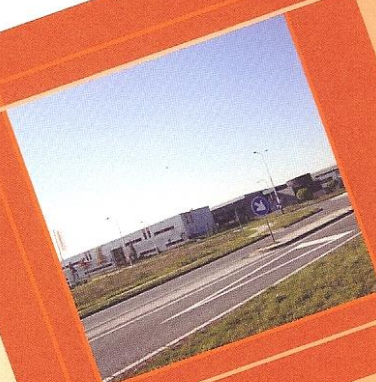
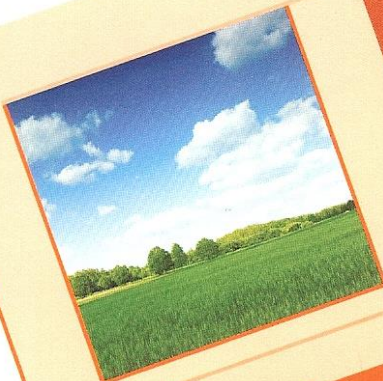
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn'.



# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



---

# **BESTEMMINGSPLAN**

**Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn**

**Gemeente Venray**

---

## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** bestemmingsplan Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn gemeente Venray

**Opdrachtgever:**  
**Contactpersoon:**



**Aantal pagina's:** 51

**1<sup>e</sup> Concept:** 23-06-2022

**2<sup>e</sup> Concept:** 04-11-2022

**Ontwerp:** 06-02-2023

**Definitief:**

**Opsteller:**  paraaf:

**Controleur:**  paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

**Post- en kantooradres:**

Steeg 12  
5975 CE Sevenum  
T/F: 077-3744817  
M: 06-30202996

E: [beusmans-jansen@kpnplanet.nl](mailto:beusmans-jansen@kpnplanet.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2023 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*

# PLANTOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Voorgaande plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING</b>	<b>10</b>
2.1 Analyse van het plangebied e.o.	10
2.2 Woningbouw	12
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>HOOFDSTUK 4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN</b>	<b>25</b>
4.1 M.e.r.-beoordeling	25
4.2 Geluidhinder	26
4.3 Bodem	27
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Geur	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	33
4.9 Ecologie	33
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	36
4.11 Verkeer en parkeren	37
<b>HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF</b>	<b>38</b>
5.1 Regelgeving, beleid en uitgangspunten	38
5.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied	39
5.3 Duurzame verwerking van regenwater	41
5.4 Overleg met waterschap	41
<b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>42</b>

6.1	Algemeen	42
6.2	Planmethodiek	42
6.3	Toelichting op de verbeelding	42
6.4	Toelichting op de regels	42
<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID</b>		<b>44</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Handhaving	44
7.3	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
<b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b>		<b>46</b>



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De heer ██████████ is eigenaar van een perceel grond tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn (gemeente Venray) (hierna ook te noemen: de initiatiefnemer resp. het plangebied). Bij brief van 14 juli 2021 heeft hij een verzoek tot principe-medewerking ingediend bij de gemeente Venray om op dit perceel maximaal één vrijstaande woning te realiseren (hierna ook te noemen: het plan). Op 2 augustus 2021 (kenmerk: BRO-2021-0157) heeft B&W van Venray besloten om hier medewerking aan te verlenen.

Voor betreffende locatie vigeert het bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (vastgesteld op 27 september 2016) met de bestemming 'Agrarisch'. De bouw- en gebruiksregels van deze bestemming maken woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de woningbouw op deze locatie. Het bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen binnen het bestaande stedelijk (dorps)gebied van het kerkdorp Ysselsteyn (binnen de bebouwde kom). Zie voor de ligging de onderstaande afbeelding.

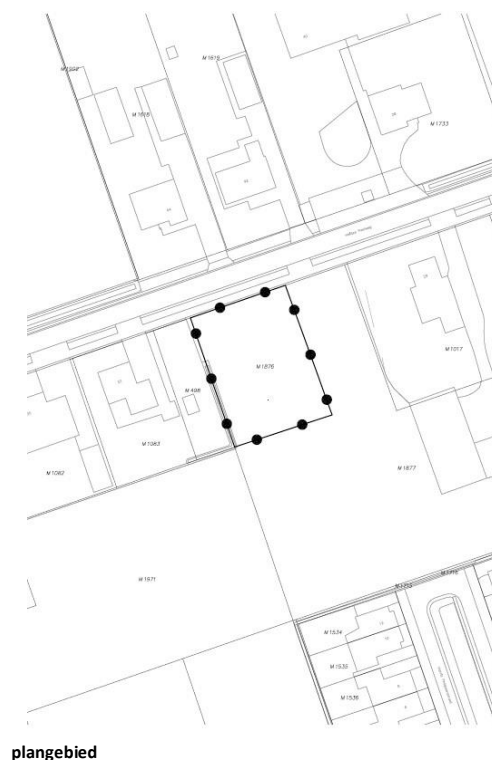


ligging plangebied (rood omcirkeld) in Ysselsteyn

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M. nr. 1876 en is plaatselijk bekend als Heidse Peelweg ong. (gelegen tussen Heidse Peelweg 29 en 33). Het plangebied heeft een omvang van ca.900 m<sup>2</sup>.



De kadastrale situatie is op nevenstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en overige perceelsgrenzen. Ook is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan geen 'gaten' vallen. Verder is het plangebied gelijk aan het exploitatiegebied.



### 1.3 Voorgaande plannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
Ysselsteyn	- Agrarisch	27 september 2016



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' staan ter plaatse het bouwen van gebouwen niet toe (zie artikel 3.2.1). Verder vloeit uit de algemene gebruiksregels voort dat 'wonen' strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de doeleinden van de agrarische bestemming oplevert en verboden is zonder omgevingsvergunning (zie artikel 22.1).

## 1.4 Leeswijzer

De plantoelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een expliciete toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf) zijn beschreven in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid van dit plan, de handavingsaspecten en beschrijft de gevolgde procedure.

## **HOOFDSTUK 2      ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING**

### **2.1      Analyse van het plangebied e.o.**

#### **2.1.1      Korte historische schets**

Ysselsteyn is 100 jaar geleden aangelegd in een destijds nieuw ontginningslandschap. De restanten van het daarvoor aanwezig uitgestrekte hei- en bosterrein, treft men nog aan in de directe omgeving zoals in de Heidse Peel. Ysselsteyn werd in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw gesticht als compleet nieuwe nederzetting in het kader van de grote Peelontginning. Vanuit Venray werd destijds het initiatief genomen om in het kader van de grootschalige aanleg van nieuwe cultuurgronden juist op deze plek nieuwe woningen en nieuwe agrarische bedrijven te stichten. De ruggengraat van het stedenbouwkundig plan bestond (en bestaat nog steeds) uit een Y-vormig wegenstelsel.

#### **2.1.2      Ruimtelijke en functionele structuur**

*Ruimtelijke hoofdstructuur, stedenbouw en verkeer*

Van oorsprong bestaat er een sterke relatie tussen de wegenstructuur en het natuurlijk landschap. Doorgaande wegen werden op de hogere gronden aangelegd, waarbij veelal de hoogtegradiënt werd gevolgd. De Deurneseweg (N 270) en de Middenpeelweg (N277) vormen de historische oost-west en noord-zuid-verbindingen tussen Noord-Limburg en Oost-Brabant en vormen tot de dag van vandaag belangrijke ruimtelijke en infrastructurele drager in het gebied. Het overige wegenpatroon is gelijktijdig met de systematische ontginning van het Peelgebied tot stand gekomen en kent in hoofdzaak een rechtlijnig beloop. De meeste erftoegangswegen in Ysselsteyn komen uiteindelijk op de N270 of N277 uit.

Ysselsteyn ligt aan de kruising van deze twee oost-west en noord- zuid lopende wegen (N270 en N277, waarvan de laatste door de dorpskern heen loopt). Ten oosten van Ysselsteyn ligt het Peelkanaal, ten zuiden de ontginningsweg. In tegenstelling tot de meer organisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van de oude esdorpen, vindt de ruimtelijke opbouw van Ysselsteyn -zowel wat betreft het dorp zelf als het omringende landelijke gebied – zijn oorsprong in een geheel planmatige stedenbouwkundige structuur, die ontwikkeld werd op basis van een (deels aanwezig) geometrisch patroon. De kruising van de doorgaande provinciale wegen, het Y-vormig wegenstelsel met de ringweg en het rechthoekig verkavelingspatroon van het buitengebied, zorgden tezamen voor een heldere en sterke stedenbouwkundige opzet.

Het rechthoekig verkavelingspatroon c.q. het rechthoekige grid van het landelijke (agrarische) gebied rond de bebouwde kom van Ysselsteyn is een duidelijk voorbeeld van de planmatige wijze van het in cultuur brengen van dit soort jonge peelontginningen. De meeste (agrarische) bedrijven en -bebouwing zijn gevestigd en gebouwd langs de openbare wegen.

Het plangebied is onderdeel van het bestaande stedelijke (dorps)gebied van het dorp Ysselsteyn.

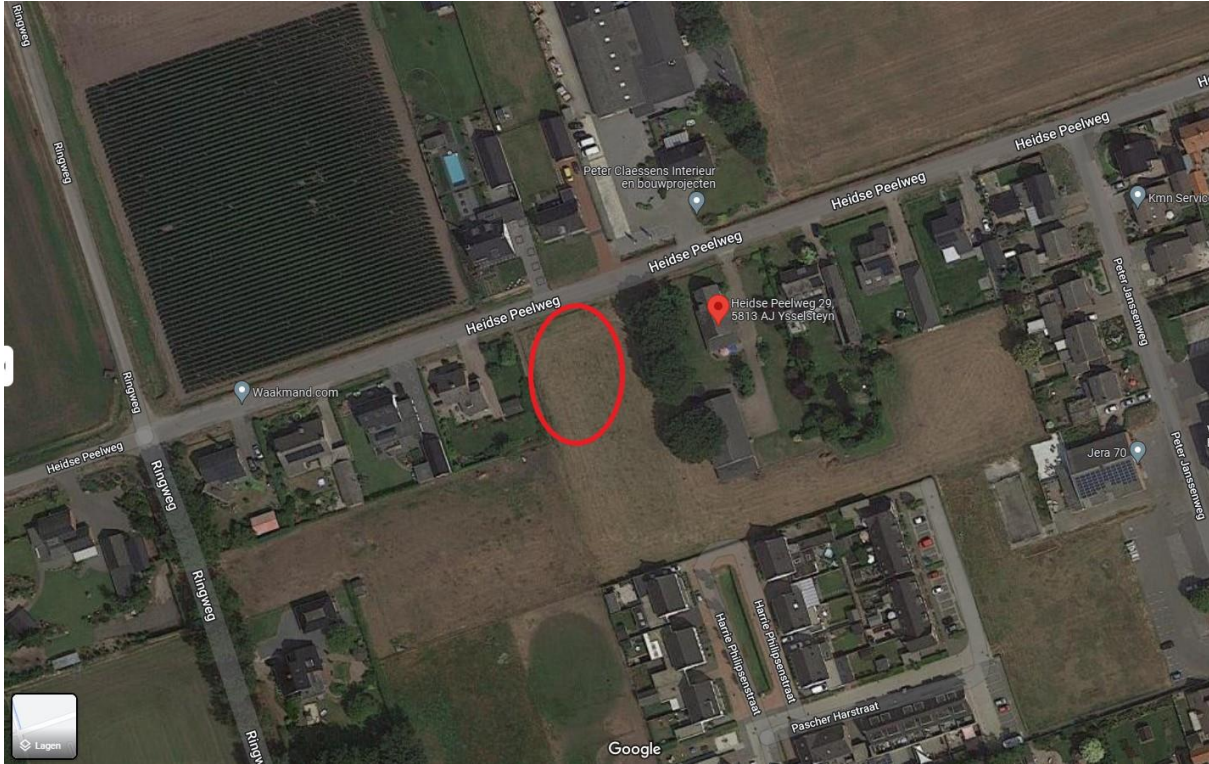
#### *Functies*

Het plangebied zelf kent (nu nog) een agrarische functie. Aan de zuidkant van de Heidse Peelweg (aan weerskanten van het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig. Aan de noordkant van de Heidse Peelweg (tegenover het plangebied) zijn een niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en twee burgerwoningen aanwezig. Verder bevinden zich in het gebied ten noorden van de Heidse Peelweg grootschalige akkers en weilanden van het Ysselsteynse buitengebied. Op grotere afstand bevinden zich enkele agrarische bedrijven.



### 2.1.3 Feitelijke staat van het plangebied

Het plangebied is een braakliggend - geheel onverhard en onbebouwd - perceel. Het perceel wordt gebruikt als wei- en akkerland. Bomen, bosschages of andere groenvoorzieningen ontbreken.



luchtfoto plangebied e.o. (bron: Google Maps 2022)



feitelijke staat van het plangebied (bron: Google Maps 2022)

## 2.2 Woningbouw

### 2.2.1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de bouw van maximaal één vrijstaande grondgebonden woning mogelijk te maken. In het reeds genoemde besluit tot principe-medewerking van 02 augustus 2021 (kenmerk: BRO-2021-0157) heeft de gemeente Venray al vastgesteld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is om ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning te realiseren.

Een woning op dit kavel is passend in het straatbeeld van de Heidse Peelweg. Tussen de te realiseren woning en de bestaande woning Heidse Peelweg 29 blijft voldoende ruimte om een mogelijke uitbreiding van de plannen 'Achter de Jera fase 1' en 'In de Wei' te ontsluiten op de Heidse Peelweg.

Het blijft hier echter wel van belang dat de woning zich in het lint en haar directe omgeving voegt, waarbij een aantal ruimtelijke uitgangspunten van belang zijn:

- de woning moet worden uitgevoerd in maximaal 1 tot 1,5 laag met een kap;
- de woning moet levensloopbestendig worden uitgevoerd;
- er dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- de woning dient ook een uitstraling richting oostzijde te krijgen, waar in de toekomst mogelijk een nieuwe ontsluiting komt;
- de woning dient verder aan te sluiten bij de planregels van bestemmingsplan Ysselsteyn.

Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan ontwikkeld. Dit zal – met in acht name - van bovenstaande randvoorwaarden plaatsvinden nadat het onderhavige bestemmingsplan in werking is getreden. De bovenstaande ruimtelijke randvoorwaarden zullen namelijk planologisch-juridisch geborgd worden doordat zij verwerkt worden in de planregels van de bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan. Een toekomstig bouwplan moet (!) derhalve voldoen aan deze voorwaarden.

### 2.2.2 Duurzaamheid, veiligheid, ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning zal in ieder geval worden gebouwd met in acht name van de BENG-eisen en TO-juli-eis. De woning zal worden uitgevoerd met een luchtwarmtepomp, PV-panelen en zal –uiteraard- volledig gasloos zijn. Het aantal PV-panelen wordt aan de hand van de BENG berekening bepaald.

Al het hang- en sluitwerk en via opklimming bereikbare deuren en ramen zullen voldoen aan het POLITIE KEURMERK VEILIG WONEN.

De beoogde woning wordt direct ontsloten via de Heidse Peelweg. Er wordt op eigen terrein zorggedragen voor 2 parkeerplaatsen naast elkaar.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

#### Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

#### *Afweging*

Het plan is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.



### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

#### *Afweging*

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van slechts één nieuwe vrijstaande woning. Hierdoor is het project dermate kleinschalig dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk.

### 3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagweg, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, 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*

Met het onderhavige plan zijn geen nationale belangen gemoeid waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. In het plangebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

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

#### 1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

- a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

- b. in landelijk gebied

Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

#### 2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

#### 3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors.



Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

#### **A. Thema Wonen en leefomgeving**

De Omgevingsvisie Limburg 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.

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. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

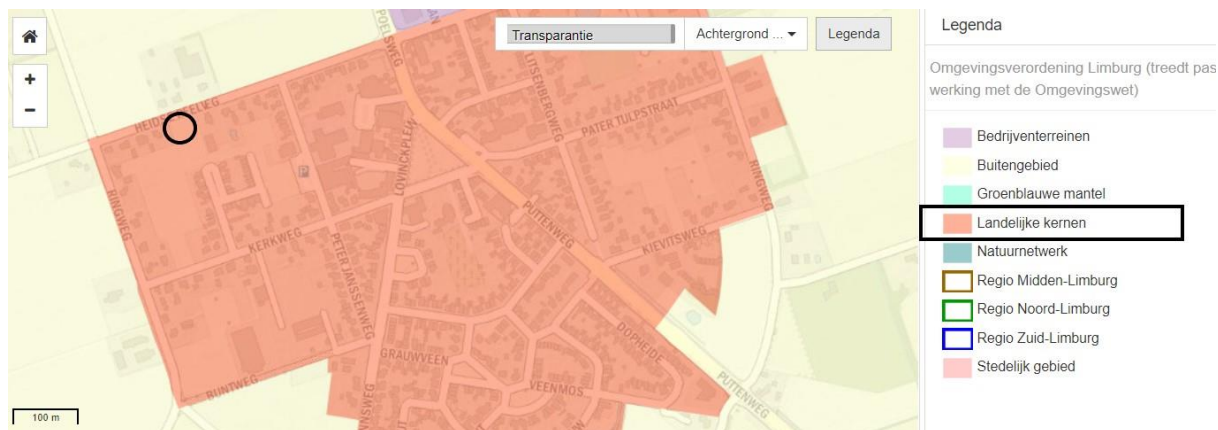
#### **B. Zonering**

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zoning, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied ligt binnen de volgende zone:

- Landelijke kernen;



uitsnede zoneringskaart (bron; ontwerp-Omgevingsverordening Limburg)

### landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties) De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

### Afweging

Het plan behelst de realisatie van één vrijstaande woning op een locatie binnen bestaand stedelijk (dorps)gebied. Met het woningbouwplan wordt een bebouwinggat binnen een bestaande woonstraat opgevuld. Woningbouw binnen kleine kernen zoals Ysselsteyn levert tevens een belangrijke bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid in het dorp.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening.

In de eerste plaats bevat het hoofdstuk geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen.

Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
  - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
  - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

#### *Afweging*

Het betreft hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige vrijstaande woning in een van de kleine kerkdorpen van Venray. Er zijn nog steeds te weinig woningen in dit specifieke segment van de Venrayse woningmarkt.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen. Het plan is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Venray de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

#### ■ Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad

Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

#### *Afweging*

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd zo veel mogelijk aan te sluiten bij de beleidsdoelen uit de Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. In het regionale woonbeleid wordt gestreefd naar de ontwikkeling van woningtypes waar er binnen de Noord-Limburgse woningmarkt nog te weinig van zijn, zoals duurzame, energiezuinige (of zelfs energieneutrale), klimaatgeadapteerde en levensloopbestendige woningen in kleine kernen. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige vrijstaande woning in een van de kleine kerkdorpen van Venray en levert daarmee een directe bijdrage aan deze ambitie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat de gemeente Venray wil komen tot een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030. Deze stip op de horizon moet richting geven aan de vraag waarin de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen gezien de actuele trends en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, energie, duurzaamheid, leefomgeving, gezondheid, demografie en technologie, maar ook kijkend naar de positie en rol van de gemeentelijke overheid.

Hiertoe heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 een nieuwe strategische visie vastgesteld; de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. Deze visie vervangt de Strategische visie Venray 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'.

De toekomstvisie gaat in op:

- De grote ontwikkelingen die op Venray afkomen en aangeven wat dit betekent voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau en voor de vraagstukken of agendapunten voor het lokaal bestuur (kompas);
- Verbinding en energie opleveren door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;
- Slim verbinding leggen met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen wordt het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen onderstreept. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema's die centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad;
2. Venray is kennisintensief;
3. Venray zorgt voor elkaar;
4. Venray is levendig;
5. Venray voorziet in alle woonwensen.

De gemeente wil voorzien in alle woonwensen en biedt daarbij de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Door een grote zorg voor het in stand houden en verbeteren van de bestaande woonwijken (soms in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

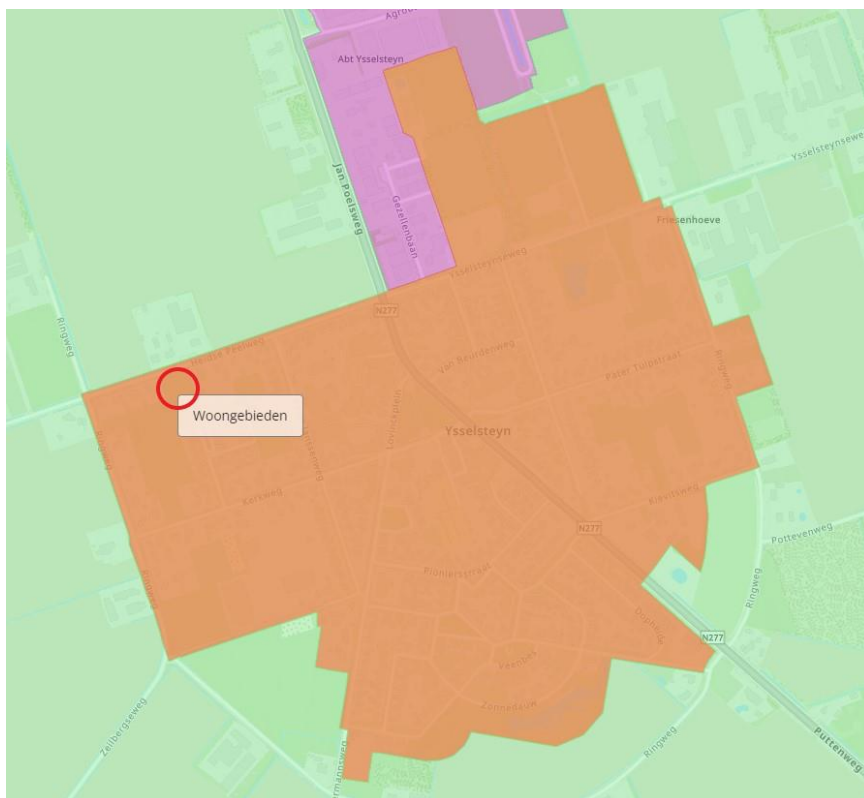
#### *Afweging*

Het onderhavige woningbouwplan wordt ontwikkeld met in acht name van deze beleidsuitspraken.

### **3.4.2 Omgevingsvisie Venray**

Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Venray de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. De omgevingsvisie van geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

De onderdelen van deze leefomgeving waar de gemeente trots op is, moeten worden beschermd en verbeterd. Daarnaast zet de gemeente in op nieuwe doelen die zijn beschreven in vier hoofdambitie. De omgevingsvisie is gebiedsgericht. Het onderhavige plangebied wordt in de Omgevingsvisie gekwalificeerd als 'woongebied'.



uitsnede kaart Omgevingsvisie

Aan de hand van hoofdambities zijn de volgende actielijnen uitgewerkt:

1. Versnellen: gezien het urgente woningtekort benoemen we acties om de woningbouw in Venray gericht te versnellen.
2. Vergroten (kwantiteit): de komende jaren gaan we voor een bouwproductie van minimaal 200 woningen per jaar, door 'zachte' plannen hard te maken en extra plannen te ontwikkelen.
3. Veranderen (kwaliteit): woonmilieu, woningtype en -prijs moeten beter aansluiten bij de behoefte. Naast het uitvoeren van een kwalitatief woningmarktonderzoek zetten we in op meer betaalbare woningen, de aanpak van leegstand, de ontwikkeling van bijzondere woonconcepten en meer (tijdelijke) woningen voor specifieke doelgroepen.
4. Vergroenen/verduurzamen: we verhogen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving door gerichte maatregelen te nemen op het gebied van groen, klimaatadaptief en duurzaam bouwen.

#### *Afweging*

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om één nieuwe vrijstaande woning in een van de kleine kerkdorpen van Venray te realiseren. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van woningtypes waar er binnen de Venrayse woningmarkt nog te weinig van zijn, zoals duurzame, energiezuinige (of zelfs energieneutrale), klimaatgeadapteerde en levensloopbestendige woningen. Woningbouw binnen kleine kernen zoals Ysselsteyn levert tevens een belangrijke bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid in het dorp. Gelet hierop past de ontwikkeling binnen het planologische beleid, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Venray.



### 3.4.3 Omgevingsprogramma Wonen

Het op 15 februari 2022 door de raad vastgestelde ‘Omgevingsprogramma Wonen’ is de uitwerking van de beleidsdoelen van de nota ‘Koers op wonen’ en tevens bedoeld als de actualisatie van de thema’s van de Woonvisie 2017-2021. In het Omgevingsprogramma Wonen worden de verschillende beleidsdoelen, maatregelen en instrumenten op hoofdlijnen uitgewerkt, die nodig zijn voor de realisatie van de nieuwbouwpoging en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in alle kernen van de gemeente. Het Omgevingsprogramma Wonen is de onderlegger voor ieder project voor nieuwbouwwoningen en verbetering van woningen uit de bestaande woningvoorraad.

In het gemeentelijke programma Koers op Wonen werden de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwpoging vastgelegd. De kwalitatieve opgave bleef echter nog wat onderbelicht. Hiervoor was een uitwerking noodzakelijk. In het voorliggende Omgevingsprogramma Wonen is een en ander verder uitgewerkt. Zo zijn de eerdere vier actielijnen (versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen) aangevuld en vertaald naar vijf centrale thema’s:

1. Snel woningen bouwen
2. Gevarieerd aanbod.
3. Duurzame woningvoorraad.
4. Wonen en zorg.
5. Vitale wijken en kernen.

Venray heeft een urgent woningtekort. De woningmarkt is flink aangetrokken, de woningbehoefte komt voor de meeste kernen van de gemeente beduidend hoger uit dan eerdere prognoses. Om te zorgen dat het in Venray nu én in de toekomst goed wonen en leven is, staat de gemeente voor de grote opgave om het woningtekort (kwalitatief én kwantitatief) terug te brengen en te komen tot een gezond woningbouwprogramma. De gemeente Venray heeft met betrekking tot de realisatie van nieuw en gevarieerd woningaanbod, de volgende ambities geformuleerd:

- 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.

Het Omgevingsprogramma Wonen bevat tevens een uitvoeringsparagraaf waarin concrete voorstellen zijn opgenomen. Hierin wordt o.a. ingegaan op de organisatie, de regierol van de gemeente en de samenwerking met onze partners en het beoogde instrumentarium. Om de algehele voortgang te bewaken, zal het in 2021 ingestelde Regieteam Wonen gecontinueerd worden.

In de bijlage bij het Omgevingsprogramma Wonen is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste woonopgaven per wijk of kern. Deze bijlage is een momentopname van de actuele stand van zaken van de woningbouwprojecten in alle kernen van Venray. Het overzicht wordt jaarlijks bijgewerkt en geactualiseerd.

#### *Afweging*

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd zo veel mogelijk aan te sluiten bij de beleidsdoelen uit het Omgevingsprogramma Wonen. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om één nieuwe duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige vrijstaande woning in een van de kleine kerkdorpen van Venray te realiseren. Voor het dorp Ysselsteyn zijn in de bijlage bij het Omgevingsprogramma Wonen de onderstaande kwantitatieve woningbouwopgaven en huidige woningbouwplannen vastgesteld.

Ysselsteyn

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
130	96	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diverse plannen in voorbereiding of in aanbouw (Kievitsakker, Odahofje, plan in de Wei en appartementen voormalig Herberg de Peel).</li> <li>Verder zijn er voor een drietal locaties principeverzoeken ingediend die de resterende behoefte op moeten kunnen vangen. Gesprekken met initiatiefnemers hierover en dorpsraad lopen of worden opgestart.</li> </ul>

actuele woningbouwsituatie kerkdorp Ysselsteyn

Het onderhavige plan met één extra vrijstaande woning in het bebouwingsgat aan de Heidse Peelweg (tussen nummers 29 en 33) is opgenomen in deze woningbouwopgave tot 2035 voor Ysselsteyn. Met dit woningbouwplan wordt voor Ysselsteyn ook invulling gegeven aan de behoefte van de gemeenschap om meer grondgebonden en levensloopbestendige woningen in het dorp te realiseren.

### 3.4.4 Trendsportal / Nota “Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights’

In de periode december 2017 – februari 2018 hebben acht Noord Limburgse gemeenteraden de Mobiliteitsvisie Noord- Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal. Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer.

De vijf hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. Verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen.
2. Verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers.
3. Aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar.
4. Ondersteunen milieu- en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit.
5. Verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector.

De omschrijving van de 5 hoofddoelen werd echter nog te abstract geacht om uiteindelijk een goede projectenlijst op te kunnen stellen om die hoofddoelen te realiseren. Elk hoofddoel is daarom uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen. De realisatie van de subdoelstellingen ‘kwaliteit van leven’, ‘aantrekkelijk mobiliteitssysteem’ en ‘hoogwaardig en compleet fietsnetwerk’ scoorde hoog. Reden genoeg de komende jaren vooral fietsen en lopen in de schijnwerpers te zetten en hier gelijk al een eerste uitwerking aan te geven.

De Nota ‘Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights’ is de opvolger van het “Venray’s Verkeer- en Vervoerplan (VVVP)” uit 2007. De gemeente Venray acht het noodzakelijk de komende jaren het niet-gemotoriseerde verkeer (fietsen en lopen) meer in de spotlights te plaatsen. De eerste aandacht gaat dus uit naar het opstellen van een netwerk voor niet-gemotoriseerd verkeer (fiets en voetganger). Dit netwerk heeft de intentie er voor te zorgen dat fietsen en lopen een veilig, aantrekkelijk en voor de hand liggende wijze van vervoer gaan worden voor alle inwoners en bezoekers van Venray en de kerkdorpen. Met dit netwerk wordt het begrip “basis op orde” wat betreft de infrastructuur een nieuw kader meegegeven. De tweede aandacht gaat uit naar het opstellen van de netwerken voor gemotoriseerd verkeer: personenauto, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Voor vele doeleinden is en blijft dit toch dé wijze van vervoer, bijvoorbeeld vanwege de (langere) afstand of het vervoer van goederen.



Infrastructurele maatregelen waarmee het gebruik van de fiets, zowel utilitair als recreatief, wordt gestimuleerd of het autogebruik wordt ontmoedigd, worden in deze netwerkennota meegenomen. Voor stimuleren van fietsverkeer kan het gaan om bijvoorbeeld de aanleg van ontbrekende schakels, het opwaarderen van kwalitatief mindere verbindingen of het verbeteren van de oversteekbaarheid van grote verkeerswegen. Voor het ontmoedigen van autoverkeer, kan het gaan om het weren van verkeer of het aanpassen van de verkeerscirculatie.

#### *Afweging*

Het plangebied wordt ontsloten via de Heidse Peelweg. Deze weg heeft verkeerskundig een functie als erfontsluitingsweg. Via deze weg is het plangebied goed en veilig bereikbaar voor zowel auto-als fietsverkeer.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>1</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)*

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Drempelwaarden Lijst C en D*

In het plangebied wordt één extra woning opgericht. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.<sup>2</sup> kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien het initiatief in dit geval betrekking heeft op één woning valt het initiatief ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zodoende is er geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende

<sup>1</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

<sup>2</sup> Staatsblad 2011, nr. 102

regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. Die beoordeling is vormvrij. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied en het initiatief geen negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er is geen risico op verontreiniging en het initiatief leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/ of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Uit deze plantoelichting blijkt kortom dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

#### *Conclusie*

1. De activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dus geen m.e.r. te worden opgesteld.
2. De activiteit (stedelijk ontwikkelingsproject) valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden.
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd.
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **4.2 Geluidhinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Er geldt verder een maximale ontheffingswaarde binnen stedelijk gebied van 53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh).

#### *Wegverkeerslawaai*

Alle wegen en straten binnen een straal van 200 meter om het plangebied hebben max. 2 rijstroken en er geldt overall een maximale snelheid van 30 km/uur. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone.

#### *Spoorweglawaai en industrielawaai*

De zones langs het spoor zijn afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP-waarden) langs het spoor Nijmegen-Venlo. Conform het Besluit geluidhinder (Bgh) is in onderhavige situatie een wettelijke geluidzone van 600 meter van toepassing. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 55 dB (art.4.9, lid 1 Bgh). Het plangebied is op ca. 5 km afstand van het spoor gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten de vastgesteld geluidzone.

In Ysselsteyn is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Op basis van de Wgh is het derhalve niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek te laten verrichten.

### 4.3 Bodem

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een grondgebonden woning. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

HMB BV heeft in mei 2022 een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie. De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is gebaseerd op de NEN 5725<sup>3</sup>, aanleiding A<sup>4</sup>.

#### *Conclusie*

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Voor de volledige inhoud van het bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijgevoegde rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaken van deze plandoelichting.

### 4.4 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

1. realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
2. realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

#### *Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan voorziet slechts in de bouw van één woning. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Achtergrondluchtkwaliteit*

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. De nieuwe concentratiekaarten worden ieder jaar beschikbaar gesteld op 15 maart. De depositiekaarten volgen in juni. Gemeentes, provincies en anderen gebruiken concentratie- en depositiekaarten bij hun rapportage van overschrijdingen in het kader van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit en bij (ruimtelijke) planvorming.

Op basis van de meest recente **Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)** van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2021 en de - door het RIVM verwachte - achtergrondconcentratie in 2030 ter plaatse van het plangebied e.o. ten hoogste bedragen:

<sup>3</sup> NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017

<sup>4</sup> De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

stofcategorie	2021	2030
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	12 µg/m <sup>3</sup>	9 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	19 µg/m <sup>3</sup>	16 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	10 µg/m <sup>3</sup>	8 µg/m <sup>3</sup>

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-Uurgemiddelde (jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	50 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde	25 µg/m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde	40 µg/m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	200 µg/m <sup>3</sup>

De totale concentratie ter plaatse van het plangebied voldoet ruimschoots aan de geldende normstelling.

#### Conclusie

Aangezien ter plaatse van het plangebied sprake is van maximaal 1 nieuwe woning met één ontsluitingsweg - waardoor het project te kleinschalig is om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit - en de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.5 Geur

Voor het toetsen van een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een emissiepunt van een veehouderij en 25 meter afstand tot de gevel van een stal van een veehouderij. Aan deze afstanden wordt voldaan.

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Venray deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. De geurverordening van de gemeente Venray stelt de volgende normen:

1. Bestaande woongebieden 3,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>
2. Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen 8,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>
3. Buitengebied 14,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>

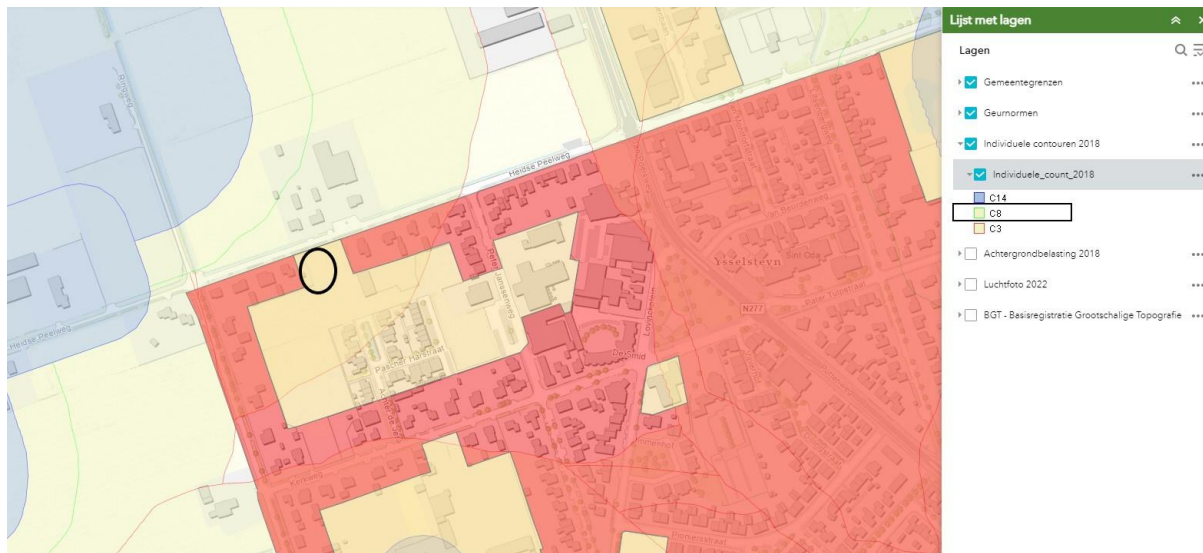
De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie, geurhinder en veehouderij gemeente Venray. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is verder voor het buitengebied een maximale achtergrondbelasting van 20 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> opgenomen. Een matig woon en leefklimaat (tot 20% geurgehinderden) wordt aanvaardbaar geacht.

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

### Voorgrondbelasting

Het onderhavige plangebied is volgens de Geurverordening een zoekgebied woningbouw. Er geldt ter plaatse dus een (voorgrond)geurbelastingsnorm van maximaal 8 ou<sub>e</sub>/m<sup>3</sup>. Uit de meest recente geurhinderkaarten van de gemeente Venray blijkt dat deze geurnorm nergens binnen het plangebied wordt overschreden.



voorgroundgeurbelasting (plangebied e.o. zwart omcirkeld)

### Achtergrondbelasting

Op de kaart achtergrondbelasting behorende bij de gemeentelijke geurverordening wordt de indicatieve achtergrondbelasting als matig (13,2 tot 20,0 OU/m<sup>3</sup>, 15-20% kans op geurhinder) beoordeeld.

Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt echter dat een achtergrondbelasting van 13,2 tot 20,0 OU/m<sup>3</sup> in de bebouwde kom van Ysselsteyn een achtergrondbelasting is waarbij nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat zonder dat er overlast is van geurhinder van veehouderijen.

De indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder ter plaatse van het plangebied wordt beoordeeld als matig. Een matig leefklimaat ten aanzien van geur wordt in de bebouwde kom van Ysselsteyn op grond van het gemeentelijk beleid aanvaardbaar geacht.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

### 4.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

#### 4.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een rustige woonomgeving. Binnen de bestemming 'Wonen' - die geldt voor alle **woningen** in dit gebied - zijn alleen beroepen aan huis, bedrijven aan huis en kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van B&B's toegestaan. Het betreft hier activiteiten die naar aard, omvang en invloed zodanig zijn dat deze in een woning en bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd (milieucategorie 1). Dergelijke lichte en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zijn dus qua ruimtelijke gevolgen en milieubelasting aanvaardbaar in een woonomgeving.

De enige **bedrijfsfunctie** in de directe omgeving van het plangebied is een klein constructie- en aannemersbedrijf aan de Heidse Peelweg 40 (schuin tegenover het plangebied). Het gaat hier om een aannemersbedrijf met werkplaats (b.o. < 1000 m<sup>2</sup>). Het betreft hier een categorie 2-bedrijf met een richtafstand tot woningen van minimaal 30 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming van dit bedrijf en het bouwvlak van de woonbestemming van de beoogde woning bedraagt ruim 30 meter. Door deze ruimtelijke scheiding hoeft er derhalve redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat door de milieu-invloed van deze activiteiten een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woning niet gegarandeerd kan worden.

### 4.7 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

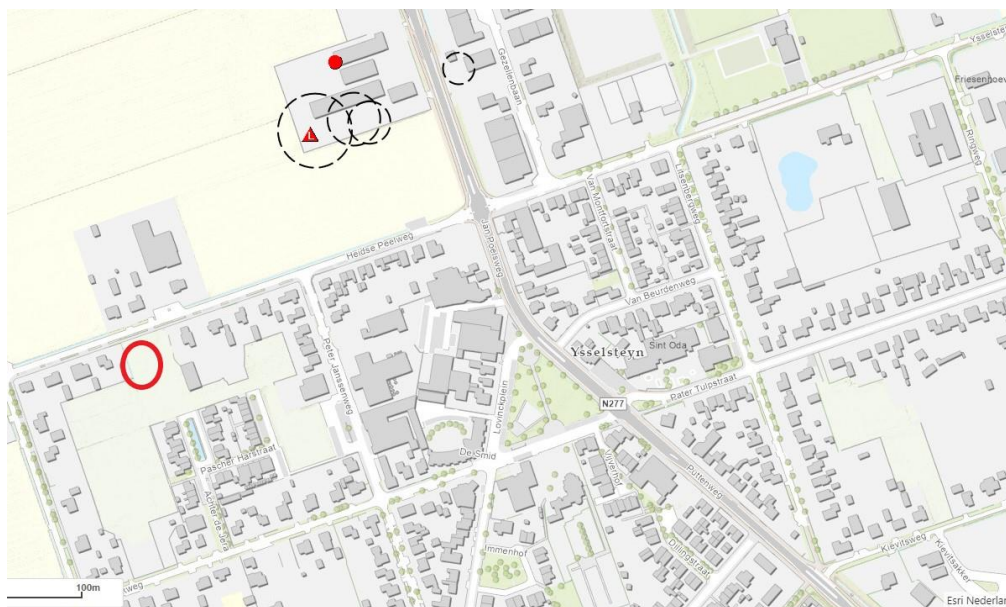


Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de  $10^{-6}$  contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

#### *Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen*

Volgens de Riscokaart Limburg zijn er binnen een straal van meer dan 200 meter om het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Jan Poelsweg 3 in Ysselsteyn (zelftankstation met LPG-doorzet tussen de 500-1000 m<sup>3</sup>/jaar) met een maximale PR  $10^{-6}$  contour van 35 meter en een GR-invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt op ca. 230 meter van deze inrichting.



plangebied (rood omcirkeld) en risicovolle inrichtingen in de omgeving

De dichtstbijzijnde wegen waarover (incidenteel) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de **N270 (Deurneseweg)** en de **N277 (Puttenweg-Jan Poelsweg)**. De N270 en N277 zijn niet opgenomen in het Basisnet. Volgens de Riscokaart Limburg geldt voor beide wegen – in ieder geval ter hoogte van het plangebied – geen plaatsgebonden risicocontour (PR-contour  $10^{-6}$ /jr = 0 meter). Het plangebied ligt op ca. 670 meter van de N270 en op ca. 330 meter van de N277.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Riscoanalyse Transport (HART (paragraaf 2.1)) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan/project te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plan-of projectgebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren en de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is *wel* aan de orde indien een plan-of projectgebied zich bevindt binnen het *invloedsgebied* van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van bepaalde stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.



Op basis van de rapportage 'Toekomstverkenningen Vervoer Gevaarlijke Stoffen over de Weg' kan een doorkijk gemaakt worden voor transporten van bepaalde gevaarlijke stoffen over A-en N-wegen in 2030. De doorkijk is bepaald met behulp van het Global Economy scenario. Hierbij worden aan de reeds bestaande tellingen bepaalde groeifactoren toegekend. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de N270 en N277 nu en in 2030 voornamelijk en incidenteel 4 soorten gevaarlijke stoffen worden vervoerd, namelijk LF1 en LF2-stoffen ((zeer)brandbare vloeistoffen), LT2 (zeer toxische vloeistoffen) en GF3-stoffen (brandbare gassen/ LPG en propaan).

Het plangebied ligt – wat betreft de afstand tot de N277 (330 meter) - binnen het invloedsgebied van LT2- en GF3-stoffen die over de N277 vervoerd worden. Het plangebied ligt verder – wat betreft de afstand tot de N270 (670 meter) – binnen het invloedsgebied van LT2-stoffen die over de N270 vervoerd worden.

De gemeente Venray hanteert de beleidslijn dat zij het opstellen van een beperkte groepsrisicoverantwoording en advisering door de VRLN alleen noodzakelijk acht indien een plangebied binnen de afstand behorend bij het invloedsgebied van GF3-stoffen (maximaal 355 meter) is gelegen. Deze situatie doet zich hier voor. Een beperkte groepsrisicoverantwoording is dan ook noodzakelijk.

In het kader van dit plan is dan ook een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld. Bij de verantwoording is ingegaan op de aspecten (bereikbaarheid/bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid) genoemd in artikel 7 van het Bevt.

Voor de inhoud van de beperkte groepsrisicoverantwoording wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

### *Buisleidingen*

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

In onderhavige situatie ligt de dichtstbij gelegen buisleiding op ca. 1600 meter afstand van het plangebied. Het betreft hier een hogedruk aardgasleiding (Z-541-16 (4000 kPa werkdruk)). De PR-contour  $10^{-6}$ /jr ligt binnen de reguliere belemmeringstrook van 5 meter aan weerszijde vanuit het hart van de leiding.

Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van de buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 '1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen' blijkt dat voor buisleidingen als de bovenstaande de 1%-letaliteitsafstand 95 meter bedraagt.

Hieruit volgt dat buisleidingen geen beperkingen opleggen aan dit plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico evenals een verantwoording is niet aan de orde.

### *Hoogspanningsleidingen*

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

## 4.8 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Venray hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

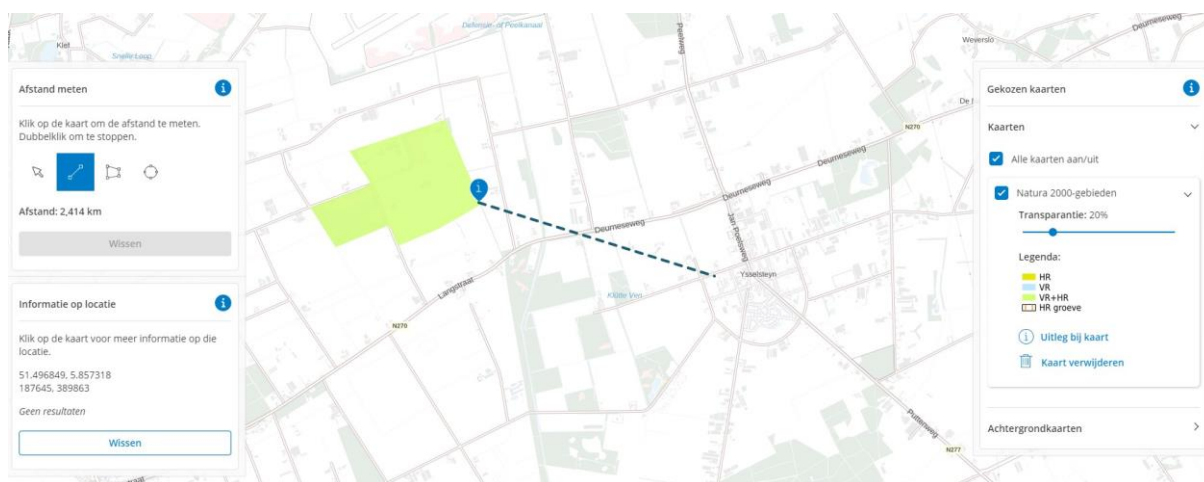
## 4.9 Ecologie

### 4.9.1 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plangebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Ook voor plannen *buiten* Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied (Deurnsche Peel & Mariapeel) bevindt zich op een afstand van ca. 2,4 km van het plangebied.



Natura 2000-gebied en plangebied

Verstorende effecten van de bouw en het gebruik van één woning op dit natuurgebied zijn redelijkerwijs niet te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is - op deze ruimte afstand - van verstoring door licht, geluid en trillingen. Ook leidt dit plan niet tot een toename van de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied (zie hiervoor ook paragraaf 4.9.2 van deze plantoelichting).

## 4.9.2 Stikstof

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plan kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof. In deze rapportage wordt een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuurgebieden zijn 'Boschhuizerbergen' op ca. 9,7 km van het plangebied en de 'Deurnsche Peel & Mariapeel' op ca. 2,4 km.

### *berekening*

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NOx en NH3 in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS-versie 2022 (d.d. 26-01-2023).

### *aanlegfase*

Ten behoeve van de realisatie van één extra vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Heidse Peelweg in Ysselsteyn zal gedurende de aanlegfase gebruik worden gemaakt van een stikstof uitstotende graafmachine, mobiele kraan en een betonwagen. Daarnaast vinden er vervoersbewegingen plaats naar de bouwlocatie en is er sprake van een stationaire belasting van de voertuigen op de locatie.

De aanlegfase betreft een tijdelijke ontwikkeling en zal minder dan één jaar duren. De werkzaamheden zullen in 2023 worden uitgevoerd. Deze gegevens zijn in het stikstofonderzoek ingevoerd.

#### *gebruiksfase*

Voor de invoer van de berekening zijn de kencijfers van CROW voor een 'vrijstaande woning, koop, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximale verkeersgeneratie' gebruikt. De totale verkeersgeneratie voor de woning komt op 8,6 vervoersbewegingen per dag. Vanwege het gebruik van de woning wordt verondersteld dat het gebruik licht wegverkeer betreft.

Door de gebruikte afstand tot aan de rotonde Deurneseweg zullen de vervoersbewegingen niet meer te onderscheiden zijn van het heersend verkeersbeeld. De verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het heersende verkeersbeeld van 12.037 vervoersbewegingen is kleiner dan de maximaal toegestane bijdrage van 2% van het heersende verkeersbeeld. Hierdoor is de verhouding van de ontwikkeling en het heersende verkeersbeeld niet bepalend voor de toe te passen afstand in de AERIUS berekening.

Er is geen sprake van een stookinstallaties, want de woning wordt gasloos uitgevoerd. Uit berekening van de invoerwaardes blijkt dat de gemodelleerde emissies van de gebruiksfase niet leiden tot overschrijding van gestelde depositie-norm.

#### *conclusie*

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en bijgesloten bijlagen kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van zowel de aanleg- als de gebruiksfase vanwege één extra woning geen belemmeringen vormt als gevolg van de stikstofuitstoot op voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Voor de volledige inhoud van het stikstofonderzoek en –berekening met AERIUS-calculator wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

### **4.9.3 Flora en fauna**

Op de site van de Provincie Limburg ([www.natuurgegevensprovincielimburg.nl](http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)) en op [www.waarnemingen.nl](http://www.waarnemingen.nl) zijn de actuele natuurgegevens (flora en avifauna) van het plangebied ontsloten. Uit deze gegevens blijkt dat binnen het plangebied geen rode lijst soorten of aandachtsoorten voorkomen.

Gezien ook het huidige gebruik van de locatie en de verstoring die daardoor nu al optreedt - gras wordt regelmatig gemaaid en gronden worden geroerd - is het de verwachting dat er alleen incidenteel algemene soorten planten en dieren aanwezig zijn. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Verder zijn er ter plaatse van het plangebied geen (leegstaande) gebouwen en ook geen bomen en bosschages aanwezig. Hierdoor kan er geen sprake zijn van vaste verblijf- en rustplaatsen van vleermuizen of nesten van broedvogels.

In het gebied kunnen vleermuizen aanwezig zijn. Het betreft dan alleen vleermuizen die hier foerageren. Ook na realisering van de extra woning kunnen vleermuizen hier foerageren en zullen er mogelijk nieuwe plekken voor kraamkolonies ontstaan. Verder kunnen algemene soorten zoals een veldmuis, mol, konijn en egel van het gebied gebruik blijven maken. Overigens kunnen al deze dieren ook in tuinen leven, waardoor de ingreep (op termijn) zelfs positief zal zijn. Gezien het gebruik van het gebied en het ontbreken van geschikte wateren is dit gebied niet geschikt voor amfibieën of reptielen.

Gelet op het ontbreken van beschermde soorten planten en broedvogels op de bouwlocatie vindt er geen verstoring plaats. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

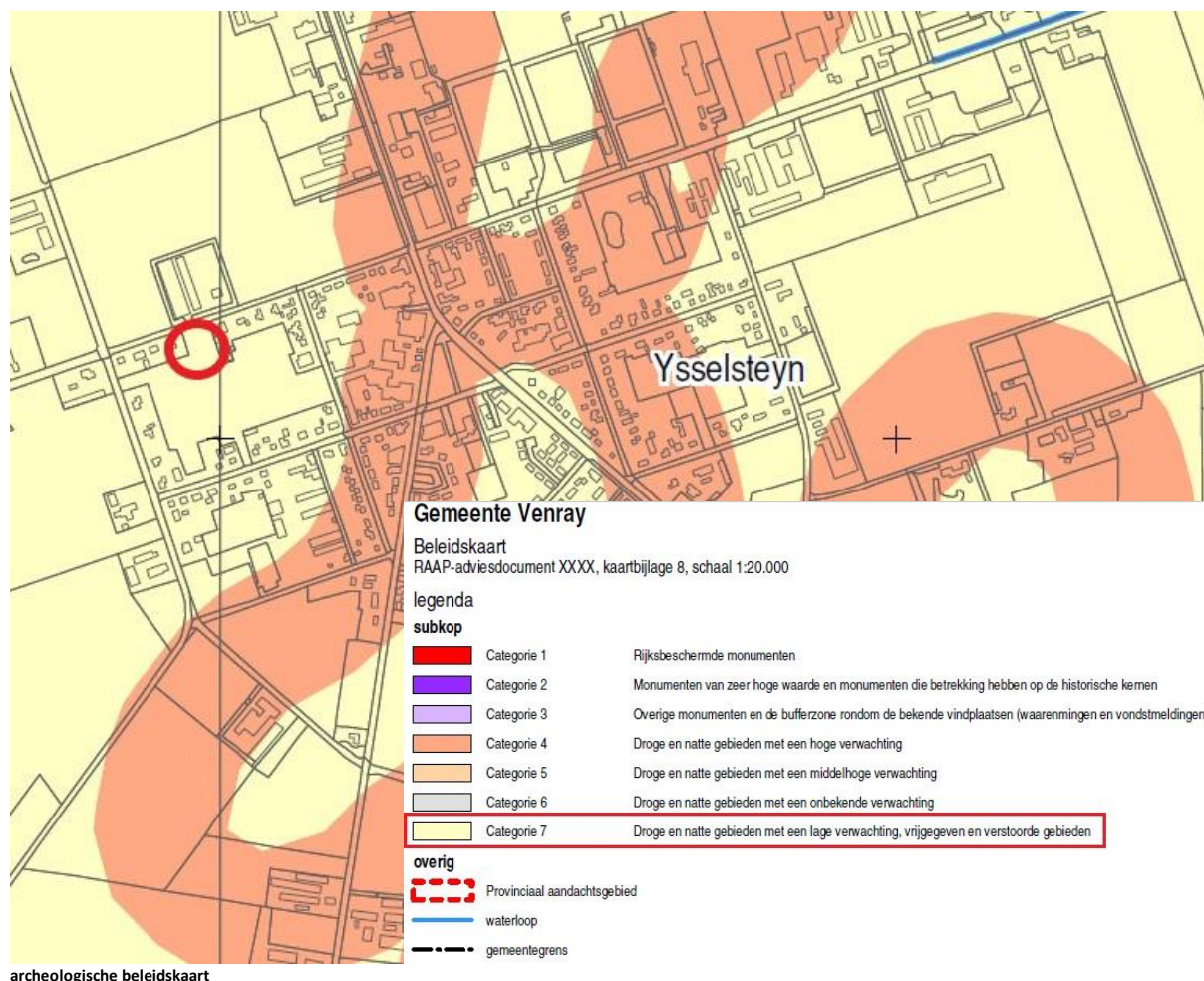
## 4.10 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.10.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks -of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen een molenbiotop of een beschermd stads-of dorpsgezicht.

### 4.10.2 Archeologie

De gemeente Venray heeft in dit kader, in 2008, dan ook een **archeologische beleidskaart (ABK)** voor haar grondgebied opgesteld (Moonen, B.J. 2008, Begrensd verleden; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray (RAAP-Rapport 1482). Vanwege de gemeentelijke herindeling in 2010 heeft de gemeente Venray in 2011 een geactualiseerde ABK voor het gehele (gewijzigde) grondgebied opgesteld. Deze kaart is – samen met archeologische beleidsregels – in 2013 vastgesteld.



Volgens deze archeologische beleidskaart van de gemeente Venray geldt voor het hele plangebied de status 'droge en natte gebieden met een lage archeologische verwachting' (categorie 7). Voor gronden met deze status bestaan er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van dit plan is archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

## 4.11 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Heidse Peelweg. Deze weg heeft verkeerskundig een functie als verblijfsgebied/erftoegangsweg. Het bestaande profiel is op deze functie afgestemd. Ter hoogte van het plangebied geldt een 30 km/u-regime.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. In deze beleidsnota zijn de parkeercijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren. De woningbouwlocatie valt onder de zone 'Rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. De Beleidsnota Parkeernormen Venray kent een specifieke parkeercijfer voor wonen in deze zone, namelijk **2,0 pp /woning**.

Er wordt op eigen terrein zorggedragen voor 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zullen naast elkaar dan wel afzonderlijk gespreid over de percelen worden aangelegd. De parkeerplaatsen zullen echter in geen geval achter elkaar gerealiseerd worden. Verwezen wordt hier ook naar het bepaalde in paragraaf 2.2.2 van deze plandoelichting.



## HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

### 5.1 Regelgeving, beleid en uitgangspunten

#### 5.1.1 Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Venray valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

1. het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
2. het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
3. herstellen van beken;
4. het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### 5.1.2 Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

#### 5.1.3 Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.



5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

#### **5.1.4 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025**

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025 is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2022 tot en met 2025 vastgelegd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan voorafgaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In het GRP wordt onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer.

In het kader van het GRP is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het uitvoeren van afkoppelprojecten binnen de gemeente. Op basis van de bodemgesteldheid, de hoogte van de grondwaterstand en de aanwezigheid van oppervlaktewater is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling: uit het onderzoek blijkt dat in het overgrote deel van de gemeente Venray voldoende mogelijkheden voor afkoppeling aanwezig zijn. Bij afkoppelprojecten wordt in de eerste plaats gekeken naar openbare verharde oppervlakken. Daarbij wordt opgemerkt dat afkoppelen als maatregel slechts wordt uitgevoerd in combinatie met wegwerkzaamheden (onder andere reconstructies van wegen) of rioolvervangingen, dit gezien de kosten die dergelijke ingrepen met zich meebrengen. Het afkoppelen van particuliere oppervlakten wordt slechts in uitzonderlijke situaties meegenomen.

Bij particuliere duurzame waterhuishoudkundige systemen, zoals bergings- en infiltratievoorzieningen hanteert de gemeente Venray de volgende voorwaarden:

1. infiltratievoorziening dient minimaal een neerslaggebeurtenis van 60 mm te kunnen verwerken;
2. de infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
3. noodoverloop gaat via maaiveld - en niet via ondergrondse buizen of leidingen - naar de openbare riolering.

## **5.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied**

### *afvoerend verhard oppervlak en riolering*

Het plangebied heeft een oppervlakte van 900 m<sup>2</sup>. Het plangebied is een braakliggend, onverhard perceel bestaand uit grasland. Het plangebied is geheel onbebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan maakt één vrijstaande, levensloopbestendige woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk. Het bouwplan voorziet in een toename van het afvoerend verhard oppervlak van 410 m<sup>2</sup> (namelijk dakoppervlak van 260 m<sup>2</sup> + schatting van de toekomstige omringende erfverharding van maximaal 150 m<sup>2</sup>). Ter plaatse van de Heidse Peelweg ligt een gemengd rioolstelsel.

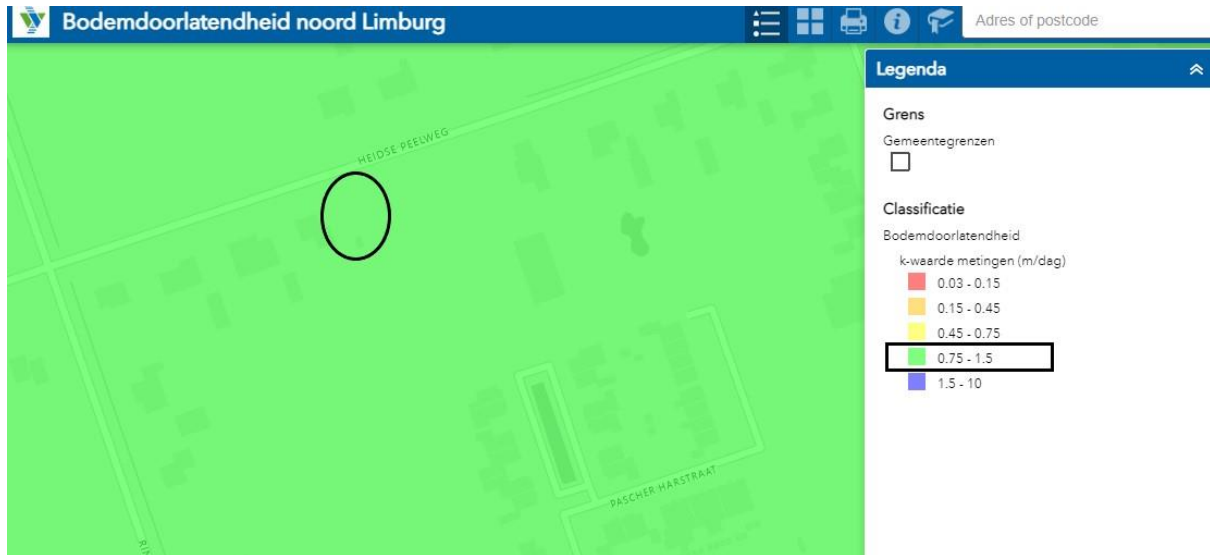
### *bodem en grondwater*

Het maaiveld van het plangebied ligt op een hoogte van 31 meter boven NAP, net als de omliggende gronden. De bodemopbouw tot 9 m-mv (Formatie van Boxtel) bestaat voornamelijk uit zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus.

De gemiddelde freatische grondwaterstand ligt op 1 m-mv (30 meter boven NAP). Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het plangebied heeft verder geen specifieke status als grondwaterbeschermingsgebied.

*geohydrologie*

Er is geen informatie aanwezig over de feitelijke K-waarden van het plangebied zelf. De K-waarden (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied e.o. kunnen – op basis van informatie uit de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap Limburg – echter worden geschat op **0,75 – 1,5 m/dag**.



bodemdoorlatendheid plangebied e.o.

Onderstaande tabel geeft de classificatie van de waterdoorlatendheid van bodemlagen weer:

K-waarde (m/dag)	Classificatie (*A)
< 0,1	slecht doorlatend
0,1-0,5	matig doorlatend
0,5-1,0	vrij goed doorlatend
1,0-10	goed doorlatend
> 10	zeer goed doorlatend
(*A)	Classificatie k-waarde (m/d) (bron: Cultuurtechnisch Vademecum, 2000)

De onderhavige gronden zijn derhalve 'vrij goed tot goed doorlatend' en daarmee zeer geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

*Oppervlaktewater en beschermingszone*

Oppervlaktewater en waterlopen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

*Hoogwaterproblematiek*

Het plangebied ligt buiten het stroomvoerend en bergend rivierbed van de Maas, een en ander zoals geregeld in de beleidsregels "Grote Rivieren" alsmede buiten het dal van beken met een specifieke of algemene ecologische functie.

### 5.3 Duurzame verwerking van regenwater

De voorzieningen die - op basis van de locatiespecifieke kenmerken en de beslismethodiek – geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

1. wadi, greppel, infiltratievijver;
2. infiltratiekragen, -koffers, -sleuf, -riool;
3. infiltratie door waterpasserende verharding.

De voorkeur van zowel de gemeente Venray als het Waterschap Limburg gaat uit naar een open bovengrondse infiltratievoorziening. In deze voorzieningen worden eventuele verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Door de toplaag periodiek te vervangen wordt de kans op het ontstaan van een bodem- of grondwaterverontreiniging en het dichtslibben van de voorziening tot een minimum beperkt. Een voorbeeld van zo'n voorziening is een wadi, infiltratiesloot of infiltratievijver.

Bij de bepaling van de kwantitatieve bergingscapaciteit van een te realiseren waterbergende – en infiltrerende-voorziening zal uitgegaan worden van de onderstaande randvoorwaarden:

1. afvoerend verhard oppervlak van 410 m<sup>2</sup>;
2. een minimale K-waarde van 0,75 m/dag;
3. veiligheidsfactor van 0,5 m;
4. absoluut infiltratiesysteem met een dimensionering van 60 mm berging;
5. 100% afkoppeling van het afvoerend verhard oppervlak;
6. hemelwater vanaf erfverharding afstromen naar de tuin.

#### *juridische borging*

Het aanleggen en in stand houden van een systeem van duurzame hemelwaterverwerking op eigen terrein zal als een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de planregels van dit bestemmingsplan (artikel 3.1 onder d. jo artikel 5.2). De keuze en technische uitwerking van het uiteindelijk te realiseren waterbergende – en infiltratiesysteem zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag - omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

#### *huishoudelijk afvalwater*

Onder de Heidse Peelweg ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater vanaf de woning zal op het openbaar riool geloosd worden.

#### *bouwmaterialen*

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink e.d.). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de bouwende partij wordt daarom, voorzover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

### 5.4 Overleg met waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft op 6 december 2022 haar advies gegeven. Het waterschap constateert dat het plan voldoet aan de normering die gesteld wordt door de gemeente Venray. Zij adviseren echter 100 mm in 24 uur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd alles klimaatneutraal/adaptief in te richten.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting (inclusief bijlagen);
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de digitale eisen uit het 'Uitbestedingsprotocol digitale bestemmingsplannen gemeente Venray (versie 090305)'. De plansystematiek voldoet - onder meer - aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
2. PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
3. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

### 6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

### 6.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

### 6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 3).

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan.

In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4), de algemene bouwregels (artikel 5), een algemene gebruiksregel (artikel 6), de algemene afwijkingsregels (artikel 7) en de procedure- en overige regels (artikelen 8 en 9). In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 10) en de slotregel (artikel 11) opgenomen.

## HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Het plangebied is ook geheel in eigendom van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente Venray hebben samen een anterieure exploitatie-overeenkomst (inclusief planschadeverhaalsclausule) gesloten ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal en de afwenteling van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

### 7.2 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

### 7.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.3.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op .....2022 hebben burgemeester en wethouders van Venray - op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening - via de gemeentelijke website bekendgemaakt dat zij het voornemen hebben om het bestemmingsplan 'Heidseweg 29 -33 Ysselsteyn' voor te bereiden.

### 7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De provincie Limburg heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg per e-mailbericht van 15 december 2022 gereageerd. De provincie Limburg heeft geen overwegende bezwaren, mits het stikstofonderzoek wordt uitgevoerd met de laatste versie van AERIUS Calculator. Dat is inmiddels gebeurd.

### 7.3.3 Omgevingsdialoog

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Venray aan de initiatiefnemer verzocht om met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan dit plan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

#### *Communicatie en dialoog*

De omwonenden zijn namens de initiatiefnemer geïnformeerd over het plan. Op 24 mei 2022 zijn de omwonenden middels een schriftelijke presentatie geïnformeerd over het nieuwbouwplan. Eenieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld om t/m 7 juni 2022 eventuele opmerkingen en/of suggesties per mail kenbaar te maken. Naar aanleiding van de schriftelijke presentatie zijn er 3 reacties binnengekomen. De ontvangen reacties/opmerkingen geven geen aanleiding tot wijzigingen of een nader overleg.

Er is door de initiatiefnemer een eindverslag gemaakt waarin een volledige verantwoording is opgenomen omtrent de gevoerde omgevingsdialoog. Het eindverslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd en maakt er integraal deel vanuit.

### 7.3.4 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van .... 2023 tot en met.....2023. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.



## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

## **BIJLAGE 1**

### **VOORONDERZOEK BODEM**

## **BIJLAGE 2**

### **BEPERKTE GROEPSRISICOVERANTWOORDING**

## **BIJLAGE 3**

### **STIKSTOFONDERZOEK**

## **BIJLAGE 4**

### **EINDVERSLAG OGD**





**VOORONDERZOEK**

**Heidse Peelweg (ong.)  
Ysselsteyn**  
kenmerk HMB B.V.: 22253401H

**LEVEN  
EN WERKEN  
MET LAND  
EN WATER**







ASBEST  
INVENTARISATIE

BODEMONDERZOEK/  
BODEMSANERING

BODEMENERGIE  
SYSTEMEN

MECHANISCHE  
GRONDBORINGEN

## VOORONDERZOEK

### Heidse Peelweg (ong.) Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 22253401H



*opdrachtgever:* Venterra B.V. te Venlo

*datum rapport:* 23 mei 2022

*kenmerk:* 22253401H

*status:* Definitief

*uitgevoerd door:* HMB B.V.

*projectleider:*

*rapporteur:*

*autorisatie:*





## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	ONDERZOEKSLOCATIE .....	5
	2.1 Algemeen .....	5
	2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie) .....	5
	2.3 Historisch gebruik (archieffonderzoek) .....	6
	2.4 Toekomstig gebruik .....	6
3	VOORONDERZOEKSGBIED .....	7
	3.1 Algemeen .....	7
	3.2 Bodeminformatie .....	7
	3.3 Achtergrondgehalten.....	8
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE .....	9
5	CONCLUSIES.....	10

## BIJLAGEN

- 1 | Foto's, historische kaarten en luchtfoto
- 2 | Verklarende woordenlijst
- 3 | Geraadpleegde bronnen
- 4 | Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

# 1 INLEIDING

In opdracht van Venterra B.V. te Venlo is door HMB B.V. in mei 2022 een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Heidse Peelweg - ten oosten van Heidse Peelweg 33 - te Ysselsteyn.

## *Aanleiding*

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning.

## *Doelstelling*

Het doel van het historisch onderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie.

## *Indeling rapport*

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

## *Verantwoording*

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is gebaseerd op de **NEN 5725**<sup>1</sup>, aanleiding A<sup>2</sup>. Het eventueel gegeven 'op maat gesneden plan' voor bodemonderzoek is gebaseerd op de **NEN 5740**<sup>3</sup>.

Onder bijlage 2 is, gebaseerd op de NEN 5740, een 'Verklarende woordenlijst' opgenomen.

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt wordt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de beschouwde locatie.

<sup>1</sup> NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017

<sup>2</sup> De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

<sup>3</sup> NEN 5740+A1, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2016

## 2 ONDERZOEKSLOCATIE

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

### 2.1 Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Heidse Peelweg - ten oosten van Heidse Peelweg 33 - te Ysselsteyn. Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

<b>Algemeen</b>	
Adres onderzoekslocatie	Heidse Peelweg (ong.) Ysselsteyn
Gemeente	
Kadastrale aanduiding	gemeente Venray, Sectie M nummer 1876
Artikel 55	Ten aanzien van dit perceel zijn geen aantekeningen in het kader van het artikel 55 Wet bodembescherming opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Oppervlakte perceel	899 m <sup>2</sup>
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 899 m <sup>2</sup>
X-coördinaat	189.959
Y-coördinaat	389.144

Voor de lokale ligging wordt verwezen naar bijlage 4, uittreksel kadastrale kaart. Hier is tevens een situatietekening met fotopunten opgenomen.

### 2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

#### *Inrichting gebied*

Op 13 mei 2022 is Heidse Peelweg (ong.) geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor de onderzoekslocatie/de bouwlocatie. In bijlage 1 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen.

De locatie is momenteel in gebruik als grasland.

#### *Informatie opdrachtgever en gemeente Venray*

Bij de opdrachtgever van de locatie en de gemeente Venray zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

#### *Asbest*

Om vast te stellen of de bodem van de locatie op voorhand verdacht is op aanwezigheid van asbest, zijn de volgende acties uitgevoerd:

- globale inspectie van de locatie (maaiveld en gebouwen);
- bestuderen luchtfoto's;
- verzamelen informatie over ophogingen, dempingen en/of stort afval of puin.



Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn verder geen aanwijzingen (bijvoorbeeld puinverhardingen) verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

### 2.3 Historisch gebruik (archieffonderzoek)

#### *Historisch gebruik*

Uit oude topografische kaarten blijkt dat de onderhavige locatie nooit bebouwd is geweest. De locatie is in gebruik geweest voor agrarische doeleinde.

#### *Verleende vergunningen*

Bij de gemeente Venray zijn geen verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

#### *Bodembedreigende activiteiten*

Bij de gemeente Venray zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

#### *Bodeminformatie*

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

### 2.4 Toekomstig gebruik

Het voornemen is om een bestemmingsplan aan te vragen voor het realiseren van een woning op de onderhavige locatie.

### 3 VOORONDERZOEKSGBIED

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over het vooronderzoekgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

#### 3.1 Algemeen

##### *Definiëring omgeving*

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 2 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 2 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Heidse Peelweg	Openbare weg
Westen	Heidse Peelweg 33	Woning met tuin
Oosten	Heidse Peelweg 29	Woning met tuin
Zuiden	-	Grasland

##### *Gebruik*

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als woongebied, met functie 'Wonen'. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

##### *Verleende milieuvergunningen*

Bij de gemeente zijn geen verleende vergunningen in het kader van de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

##### *Bodembedreigende activiteiten*

Bij de gemeente Venray zijn voor de genoemde adressen/percelen geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

#### 3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving zijn enkele (relevante) bodemonderzoeksrapporten bekend

##### *Bodemonderzoeken ten noorden van de onderhavige locatie*

Aan de Heidse Peelweg en Ringweg te Ysselsteyn is een verkennend bodem-, asbest- en grondwateronderzoek (Aelmans, rapportnummer: E172266.006/KLE, 9 maart 2018) uitgevoerd. De aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen reconstructie- en herinrichtingswerkzaamheden van de betreffende openbare wegen. Het onderzoeksgebied betreft een groter gebied dan de directe omgeving van de onderhavige locatie. In deze alinea worden alleen de gegevens besproken die vallen binnen de omgeving van de onderhavige locatie. In de zandhoudende ondergrond (onder de asfalt) ter plaatse van de Heidse Peelweg zij geen van de onderzochte parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond. In de bovengrond ter hoogte van de bermengreppels aan de Heidse Peelweg is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.

Ten noorden van de onderhavige locatie (Heidse Peelweg 40) is een vooronderzoek (bodeminzicht, projectnummer: B1066, 9 mei 2011) uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen bouwplannen. Op de onderzoekslocatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aanwezig die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloedt. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de geplande bouwactiviteiten ter plaatse.

#### *Bodemonderzoeken ten zuiden/zuidoosten van de onderhavige locatie*

Ten zuidoosten van de onderhavige locatie is een verkennend bodemonderzoek Kerkweg (De BodemOnderZoeker B.V., rapportnummer: BOZ-6918, 20 maart 2008) uitgevoerd. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen bouwvergunningaanvraag van verschillende bouwkavels. In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, koper en zink

Ten zuiden van de onderhavige locatie (achter de Jera) is in 2020 een verkennend bodemonderzoek (Kerkweg ong.) (Lankelma, rapportnummer: 2001514, 17 juli 2020) uitgevoerd. Aanleiding is de voorgenomen geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Op het maaiveld zijn tijdens de maaiveldinspectie geen asbest verdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond is analytisch in één mengmonster een lichte verontreiniging met cadmium aangetoond. In de overige mengmonsters (boven- en ondergrond) zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium en/of koper aangetoond.

De resultaten van de genoemde bodemonderzoeken in de omgeving geven geen aanleiding relevante bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

### **3.3 Achtergrondgehalten**

De regio Limburg-Noord, waaronder de gemeente Venray, beschikt over een (regionale) bodemkwaliteitskaart. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt de boven- en ondergrond – volgens de ontgravingskaarten – ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'landbouw/natuur'



## 4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 31 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd en/of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt. In tabel 4 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 3 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 - 9	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleilig, grindig of humeus
Formatie van Beegden	9 - 21	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig
Kiezeloöliet Formatie	21- 37	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus
Formatie van Breda	37 - >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal schelphoudend

Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 1,0 m-mv.

Op basis van het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater oostelijk gericht is.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied.



## 5 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

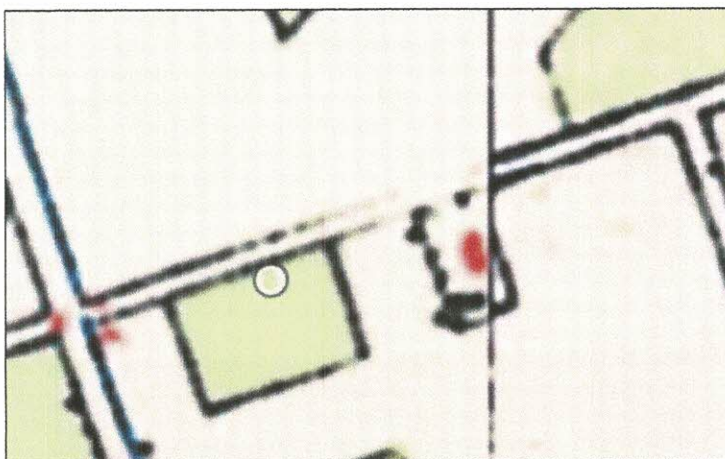
Binnen het vooronderzoeksgebied is verder geen sprake van deellocaties welke verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Ter plaatse wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoekslocatie.



Foto 01

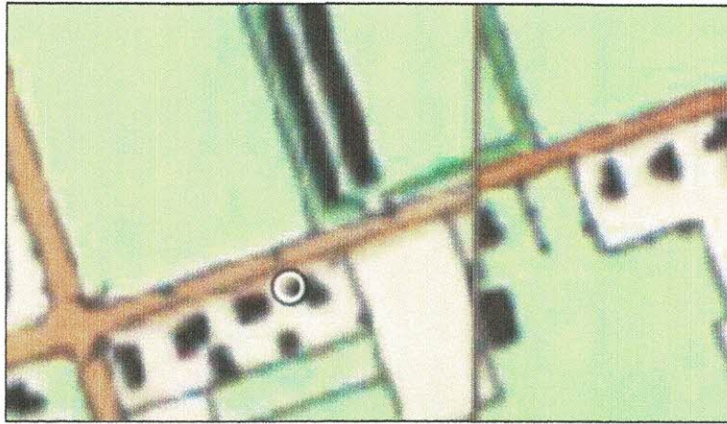


Foto 02

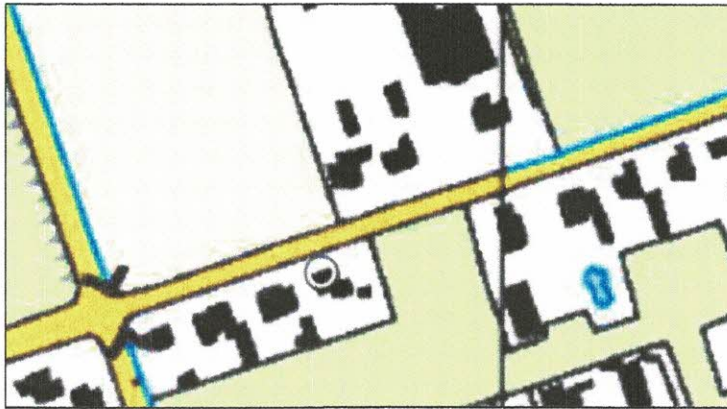


Historische kaart: 1940





Historische kaart: 1990



Historische kaart: 2021



Luchtfoto: 2021

## Bijlage | 2

### Verklarende woordenlijst<sup>4</sup>

#### *Vooronderzoek*

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5717 (waterbodem) en de NEN 5725 (landbodem).

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

#### *Nader bodemonderzoek*

Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

#### *Verkennend asbest in grondonderzoek*

Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

#### *Verkennend asbest in puinonderzoek*

Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

#### *Nader asbest in grond- of puinonderzoek*

Onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

#### *Verkennend waterbodemonderzoek*

Onderzoek voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en daaruit vrijkomende baggerspecie. In de rapportage wordt verwoord dat de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader waterbodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend waterbodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5720.

#### *Partijkeuring*

Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

#### *Asfaltonderzoek*

Onderzoek naar de laagopbouw en teerhoudendheid van asfalt. Het asfaltonderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210.

---

<sup>4</sup> Bron: NEN 5740



## Bijlage | 3

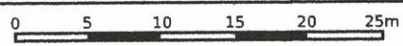
### Geraadpleegde bronnen





Informatiebron	Geraadpleegd (ja, omschrijving bron/nee)	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
<b>Historische en huidig gebruik locatie en omgeving</b>			
Archief bouwvergunningen	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Archief Hinderwet	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Archief ondergrondse tanks	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Archief Wet Milieubeheer	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Historische topografische kaart	Ja, topotijdreis.nl	-	18-05-2022
Informatie eigenaar/bewoner	Ja, opdrachtgever	-	17-05-2022
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Internet (bodemloket, Kadaster, provinciale site)	Ja, topotijdreis ondergrondportaal provincie Limburg en street smart	-	18-05-2022
Luchtfoto	Ja, topotijdreis en ondergrondportaal provincie Limburg	-	17-05-2022
Inspectie	Ja, HMB B.V.	-	13-05-2022
Toekomstig gebruik	Ja, opdrachtgever	-	17-05-2022
Overige, namelijk:	Nee	-	n.v.t.
<b>Bodem informatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving</b>			
Inspectie	Ja, HMB B.V.	-	13-05-2022
Informatie eigenaar/bewoner	Ja, opdrachtgever	-	1-05-2022
Informatie gemeente/milieudienst	Ja, gemeente Venray	-	17-05-2022
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	-	n.v.t.
<b>Bodemopbouw en geohydrologie</b>			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	18-05-2022
DINOloket	Ja	-	18-05-2022

## Bijlage | 4

Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

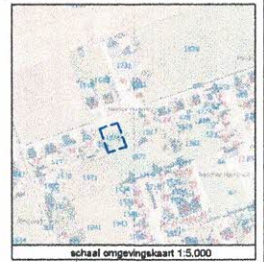
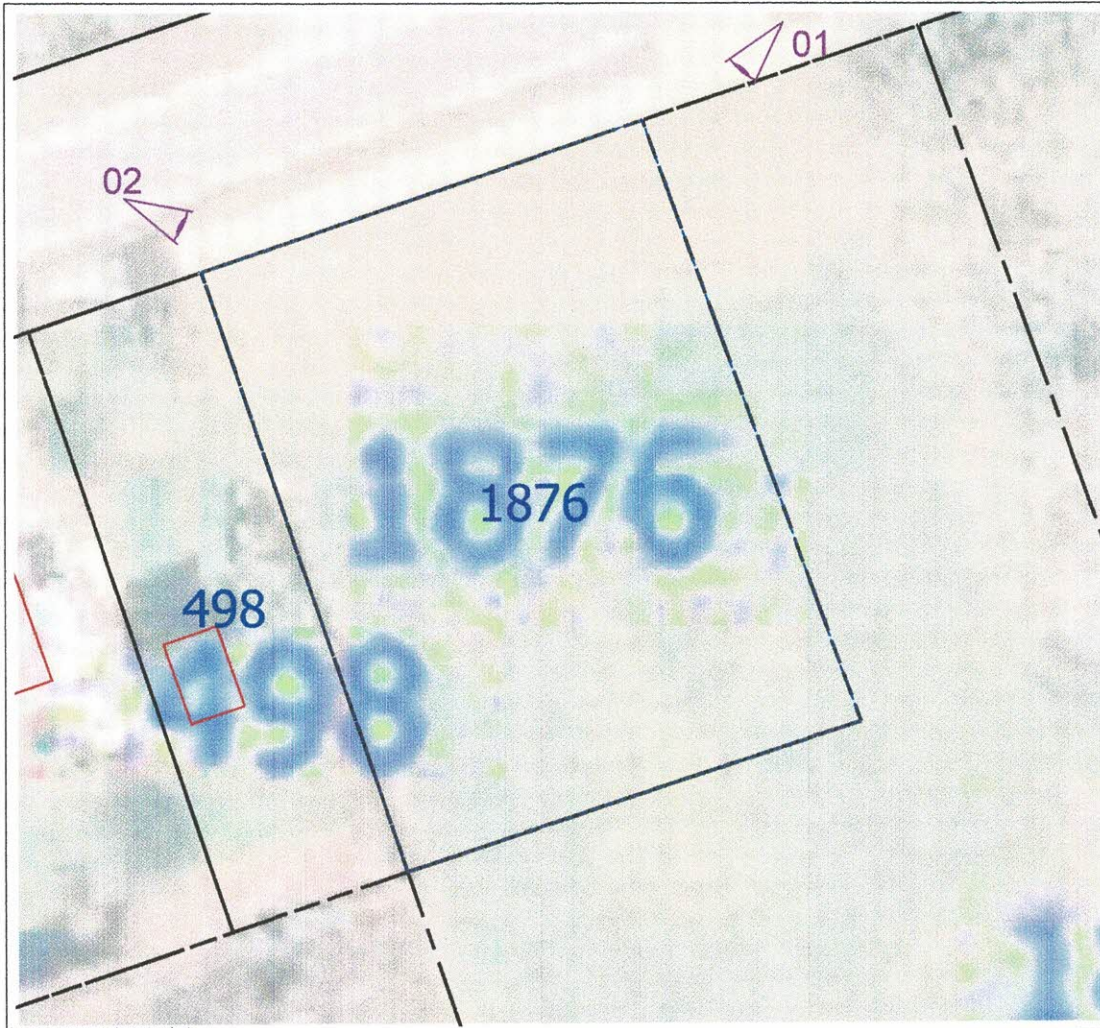




<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Venray	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1876	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LEGENDA

- Fotonummer
- Huisnummer
- 1234 Parcelelnummer
- Onderzoeklocatie
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelgrens (Kadaster)
- Topografie

Projectnaam: Yesselsteyn, Heide peelweg (ong)				
Type: Vooronderzoek				
Omschrijving: Situatiekening				
Projectnr: 22253401H		Bestandsnaam: TEK01_22253401H		
Formaat: A3	Orisient: GA	Datum: 23-05-2022	Tekening: 1	Versie: Definitief
Schaal: 1:200				
<b>HMB B.V.</b>				
Bezoekadres: Volkeweg 8 5883 ZS Maasbree		Telefoon: 077 - 466 28 08 E-mail: info@hmbgroep.nl Internet: www.hmbgroep.nl		

Aan de uitaan kunnen geen rechten worden ontleend.





## Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



### ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. adviseert de  
toestandsrapportage van gebouwen  
op basis van asbestinventarisatie  
en advies op het gebied van  
asbest.



### BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring  
met verschillende types  
bodemonderzoek.  
Daarnaast kunnen wij ook de  
bodem sanering begeleiden.



### BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en  
innovatieve partner op het  
gebied van bodemenergie  
systemen in heel land en  
Belgie.



### MECHANISCHE BORINGEN

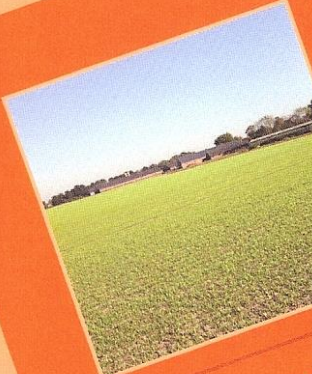
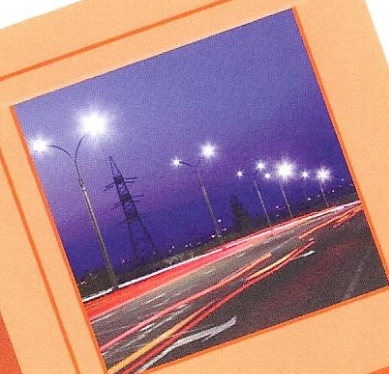
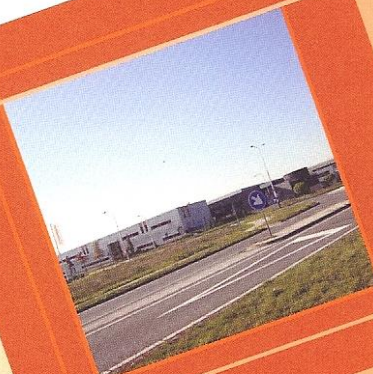
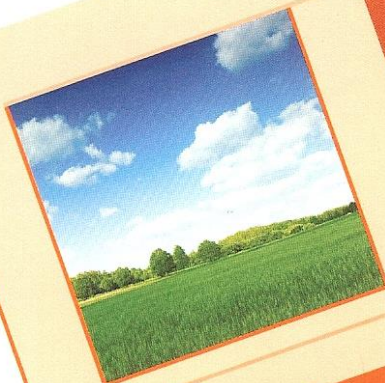
HMB B.V. heeft een breed  
aanbod van diensten  
van mechanische  
boringen tot het aanbrengen  
van isolatoren.





# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



---

# **BEPERKTE VERANTWOORDING**

## **GROEPSRISICO**

**locatie Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn**

**Gemeente Venray**

---

## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** Beperkte verantwoording groepsrisico locatie Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn  
(gemeente Venray)

**Opdrachtgever:**  
**Contactpersoon:**

[REDACTED]

**Aantal pagina's:** 12

**1<sup>e</sup> concept:** 23-06--2022

**2<sup>e</sup> concept:**

**Definitief:** 18-11-2022

**Opsteller:** [REDACTED] paraaf:

**Controleur:** [REDACTED] paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

**Post- en kantooradres:**

Steeg 12  
5975 CE Sevenum  
T/F: 077-3744817  
M: 06-30202996

E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. AANLEIDING ONDERZOEK</b>	<b>5</b>
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Externe veiligheid: vervoer gevaarlijke stoffen A73	6
1.4 Beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico	7
<b>2. VERANTWOORDING GROEPSRISICO</b>	<b>8</b>
<b>3. CONCLUSIE</b>	<b>13</b>

# 1. AANLEIDING ONDERZOEK

## 1.1 Inleiding

De heer en mevrouw ██████████ zijn eigenaren van een perceel grond tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn (gemeente Venray) (hierna ook te noemen: de initiatiefnemers resp. het plangebied). Bij brief van 14 juli 2021 hebben zij een verzoek tot principe-medewerking ingediend bij de gemeente Venray om op dit perceel maximaal één vrijstaande woning te realiseren (hierna ook te noemen: het plan). Op 2 augustus 2021 (kenmerk: BRO-2021-0157) heeft B&W van Venray besloten om hier medewerking aan te verlenen.

Voor betreffende locatie vigeert het bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (vastgesteld op 27 september 2016) met de bestemming 'Agrarisch'. De bouw- en gebruiksregels van deze bestemming maken woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de woningbouw op deze locatie. In de plantoelichting zijn – onder meer – de relevante externe veiligheidsaspecten beschreven en is getoetst of dit project in overeenstemming is met het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen binnen het bestaande stedelijk (dorps)gebied van het kerkdorp Ysselsteyn (binnen de bebouwde kom). Zie voor de ligging de onderstaande afbeelding.



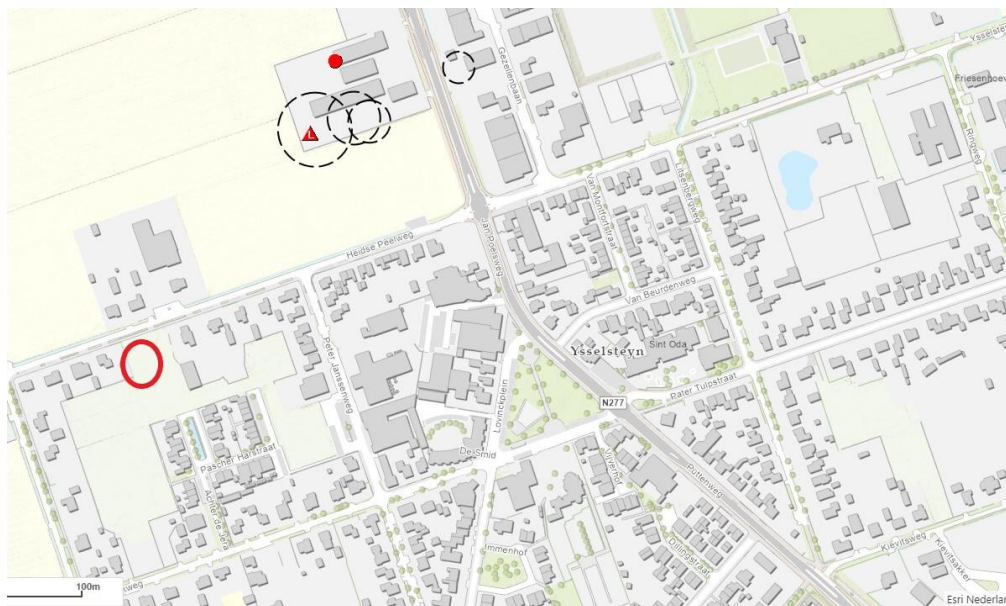
ligging plangebied (rood omcirkeld) in Ysselsteyn

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M. nr. 1876 en is plaatselijk bekend als Heidse Peelweg ong. (gelegen tussen Heidse Peelweg 29 en 33). Het plangebied heeft een omvang van ca.900 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Externe veiligheid: vervoer gevaarlijke stoffen N277

#### Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart Limburg zijn er binnen een straal van meer dan 200 meter om het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Jan Poelsweg 3 in Ysselsteyn (zelftankstation met LPG-doorzet tussen de 500-1000 m<sup>3</sup>/jaar) met een maximale PR 10<sup>-6</sup> contour van 35 meter en een GR-invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt op ca. 230 meter van deze inrichting.



plangebied (rood omcirkeld) en risicovolle inrichtingen in de omgeving

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde wegen waarover (incidenteel) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de **N270 (Deurneseweg)** en de **N277 (Puttenweg-Jan Poelsweg)**. De N270 en N277 zijn beide niet opgenomen in het Basisnet. Volgens de Risicokaart Limburg geldt voor beide wegen – in ieder geval ter hoogte van het plangebied - geen plaatsgebonden risicocontour (PR-contour 10<sup>-6</sup>/jr = 0 meter). Het plangebied ligt op ca. **670 meter** van de **N270** en op ca. **330 meter** van de **N277**.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART (paragraaf 2.1)) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan/project te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plan-of plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren en de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is *wel* aan de orde indien een plan-of plangebied zich bevindt binnen het *invloedsgebied* van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van bepaalde stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.

Op basis van de rapportage 'Toekomstverkenningen Vervoer Gevaarlijke Stoffen over de Weg' kan een doorkijk gemaakt worden voor transporten van bepaalde gevaarlijke stoffen over A-en N-wegen in 2030. De doorkijk is bepaald met behulp van het Global Economy scenario. Hierbij worden aan de reeds bestaande tellingen bepaalde groeifactoren toegekend. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de N270 en N277 nu en in 2030 voornamelijk en incidenteel 4 soorten gevaarlijke stoffen worden vervoerd, namelijk LF1 en LF2-stoffen ((zeer)brandbare vloeistoffen), LT2 (zeer toxische vloeistoffen en - gassen) en GF3-stoffen (brandbare gassen/ LPG en propaan).

Voor de stofcategorieën LF1 en LF2 geldt een invloedsgebied van maximaal 45 meter, voor de stofcategorieën LT2 en GF3 bedraagt het invloedsgebied maximaal 880 meter resp. 355 meter.

Het plangebied ligt – wat betreft de afstand tot de N277 (330 meter) - binnen het invloedsgebied van LT2- en GF3-stoffen die over de N277 vervoerd worden. Het plangebied ligt verder – wat betreft de afstand tot de N270 (670 meter) – binnen het invloedsgebied van LT2-stoffen die over de N270 vervoerd worden.

De gemeente Venray hanteert de beleidslijn dat zij het opstellen van een beperkte groepsrisicoverantwoording en advisering door de VRLN alleen noodzakelijk acht indien een plangebied binnen de afstand behorend bij het invloedsgebied van GF3-stoffen (maximaal 355 meter) is gelegen. Deze situatie doet zich hier voor. Een beperkte groepsrisicoverantwoording is dan ook noodzakelijk.

## **1.4 Beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico**

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk met betrekking tot de risico's ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's **beheersbaarheid** en **zelfredzaamheid**. Voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio.

## 2. VERANTWOORDING GROEPSRISICO

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een transportas waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- A. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- B. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Het voorliggend document geeft de gemeente Venray alle informatie om invulling te geven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Voor deze verantwoording is advies aangevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio. De adviezen van de brandweer/veiligheidsregio dient de gemeente Venray mee te wegen in haar besluitvorming.

### Bevt - Wegtransport

Op basis van het Bevt moet verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden als er sprake is van een toename van het groepsrisico als gevolg van ontwikkelingen binnen het betreffende plangebied. Indien sprake is van een groepsrisico gelegen boven de oriënterende waarde dient altijd verantwoording plaats te vinden, ook als er geen sprake is van een toename. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op grond van artikel 7 jo. artikel 8 lid 1 Bevt is een beperkte verantwoording groepsrisico altijd nodig voor ontwikkelingen die binnen het invloedgebied vallen van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, doch die wel op 200 meter of meer van de risicobron(nen) zijn verwijderd.

Het invloedgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van een weg, spoorweg of binnenwater tot de grens waarop de letaliteit van die personen 1% is.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied van de volgende gevaarlijke stoffen die over de N277 en N270 vervoerd worden:

- stofcategorieën GF3 (brandbare gassen/ LPG en propaan) over de N277;
- stofcategorieën LT2 ((zeer) toxische vloeistoffen en toxische gassen) over de N277 en N270

Er geldt voor het plangebied dus zowel een **brand- en explosiescenario** als een **toxisch scenario**.

De Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) geeft een standaardadvies af bij toxische scenario's in Limburg Noord. Standaardadviesing beperkt zich vooralsnog tot gebieden waar zich uitsluitend een toxisch scenario kan voordoen. In geval van meerdere scenario's, wordt het advies voor het toxisch scenario meegenomen in een maatwerkadvies. Brand- en explosiescenario's vallen onder maatwerkadviesing.



## **Ad A Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval**

### **Tweezijdige bereikbaarheid hulpverleningsdiensten**

De locatie moet bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten via minimaal twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Het plangebied wordt direct ontsloten via Heidse Peelweg. Via deze weg en via zowel de Ringweg als de Peter Janssenweg kan het plangebied via de voor- en zijkanten bereikt worden door de brandweer en andere hulpdiensten. Het plangebied voldoet aan een minimale tweezijdige bereikbaarheid.

### **Bluswatervoorziening**

Voor de bestrijding van brand is een bluswatervoorziening nodig. Binnen de bebouwde kom van Ysselsteyn is een vertakt waterleidingnet met meerdere brandkranen met een debiet van  $> 30 \text{ m}^3/\text{uur}$  aanwezig. De brandkranen zijn gelegen binnen 100 meter van het plangebied. De bluswatervoorziening is voldoende voor het bestrijden van een brand in het plangebied.

### **Brandweezorgnorm**

In het Besluit Veiligheidsregio's (artikel 3.2.1) zijn opkomsttijden vastgesteld. Conform dit besluit geldt een opkomsttijd van maximaal 8 minuten bij gebouwen met een woonfunctie, niet zijnde portiekwoningen, portiekflats of gebouwen met een woonfunctie voor verminderd zelfredzamen. Uit het Dekkingsplan 3.0 van de Brandweer Limburg-Noord blijkt dat de opkomsttijd van de brandweer voor de inzet van:

- **TS** (1<sup>e</sup> tankautospuiter) + **SI-2** (snel interventievoertuig) tussen 08.00 – 17.00 uur 8-10 minuten bedraagt in en om het dorp Ysselsteyn.

Er is wel een minimale overschrijding van de opkomsttijd buiten kantoortijd.

### **Effectbestrijding**

Gezien de afstand van het projectgebied tot de N270 en N277 is het scenario ongeval met een toxische vloeistof of -gas relevant en zijn er effecten te verwachten voor het plangebied. Hiervoor worden de volgende bouwkundige en/of installatietechnische maatregelen noodzakelijk geacht:

- **mechanische ventilatie-installatie:** op een makkelijk te bereiken plaats voorzien in een noodknop waarmee de hele installatie centraal uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

De initiatiefnemers zullen dit advies opvolgen. Ter plaatse van de toekomstige technische ruimte in de woning zal - via een centrale noodknop - de mechanische luchtventilatie van de woning kunnen worden uitgeschakeld, zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf kan worden ingebracht.

## **Ad B Zelfredzaamheid**

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door hetzij het gebouw en/of het plangebied te ontvluchten hetzij te schuilen in het gebouw. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheden voor ontvluchting van gebied
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie / alarmering.

### **Mobiliteit van de aanwezigen**

Binnen het plangebied wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd voor de initiatiefnemers. Zij zijn beiden van middelbare leeftijd (50+) en qua geestelijke en lichamelijke gesteldheid volledig gezond. Zij kunnen derhalve als zelfredzame personen worden aangemerkt. Als vaste bewoners van de woning en bewoners van het dorp Ysselsteyn, kunnen zij goed geïnstrueerd worden over hoe te handelen in het geval van een calamiteit. Hierom dient aandacht te zijn voor risico-communicatie (zie hieronder).

### **Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen**

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden. Aangezien het deels nieuwbouw betreft (pré-mantelzorgwoning), zal voldoende aandacht geschonken worden aan de luchtdichtheid van het gebouw. Daarnaast kan aanwezig personeel de luchtbehandeling - indien noodzakelijk - uitschakelen.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Op basis van het bestaande wegennet kan afzijdig van de bron gevlucht worden.

### **Risicocommunicatie**

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een calamiteit). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

### **Sirenedekking**

In de omgeving van het plangebied is een sirene aanwezig. Gelet op de ligging van het plangebied in het deels onbebouwd gebied, wordt aangenomen dat de hoorbaarheid van de sirene voldoet.

## NL-Alert / WAS-netwerk

NL-Alert is een nieuw alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties.

In het bericht staat wat er aan de hand is en wat men het beste kan doen. NL-Alert werkt op basis van cell broadcast en niet met sms-berichten. Daardoor werkt NL-Alert óók als het netwerk overbelast is. NL-Alert wordt ingezet bij levens of gezondheidsbedreigende situaties, zoals een grote brand waarbij giftige rook vrijkomt, bij explosiegevaar of bij een overstroming. Nu zijn nog niet alle telefoons geschikt om NL-Alertberichten te ontvangen. NL-alert kan ingezet worden als aanvullend alarmmiddel en vervangt daarmee niet het WAS-netwerk. Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied.

## Standaardadviesing externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord

De Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) geeft een standaardadvies af bij toxische scenario's in Limburg Noord. Standaardadviesing beperkt zich voornamelijk tot gebieden waar zich uitsluitend een **toxisch scenario** kan voordoen. In geval van meerdere scenario's, wordt het advies voor het toxisch scenario meegenomen in een maatwerkadvies. Brand- en explosiescenario's vallen onder maatwerkadviesing.

### *Scenario voor een standaardadvies*

Binnen 1.500 m afstand van de te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich een bestaande milieubelastende activiteit: de risicobron. Deze risicobron kan een bedrijf of een transportas (weg, spoor, water) zijn. (Er zijn op dit moment geen buisleidingen met toxische stoffen in de regio.) Bij deze risicobron kan een incident optreden waardoor giftige stoffen vrijkomen. Deze giftige stoffen verspreiden zich in de omgeving. Mensen in de omgeving die aan de giftige stoffen blootgesteld worden, zijn onvoldoende beschermd tegen de gevaren van de gifwolk. De bestrijding bij de bron is gericht op het voorkomen en beperken van verspreiding van de gifwolk.

Het handelingsperspectief bij dit scenario is: binnenblijven, ramen en deuren sluiten, mechanische ventilatie uitschakelen en volg de aanwijzingen van de overheid op. De te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van het scenario bij de risicobron.

### *Uitgangspunten voor standaardadviesing*

- De ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een gebouw.
- Het standaardadvies voor een ruimtelijke ontwikkeling in het gifwolkaandachtsgebied is vanuit elke risicobron gelijk.
- Het standaardadvies in het gifwolkaandachtsgebied is op elke afstand van de risicobron tot de ruimtelijke ontwikkeling gelijk.
- ruimtelijke ontwikkeling waar advies over gevraagd wordt, ligt in het aandachtsgebied van de risicobron tot maximaal 1.500 m afstand van deze risicobron.
- In het geval dat ook het scenario brand of BLEVE van toepassing is vanuit de risicobron, is bij een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand van meer dan 200 m van de risicobron standaardadviesing van toepassing.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen rondom Seveso-inrichtingen vallende onder het toekomstige artikel 5.13 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten de brand- en/of explosieaandachtsgebieden berekend worden. Het standaardadvies is alleen van toepassing buiten de berekende brand- en/of explosieaandachtsgebieden.

### *Standaardadvies*

Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats (bij voorkeur de meterkast, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

**Uitvoering standaardadvies door het project Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn**

Uit deze beperkte groepsrisicoverantwoording blijkt dat de initiatiefnemers het standaardadvies opvolgen doordat zij in de meterkast van de nieuwe woning zullen voorzien in een noodknop waarmee het volledige mechanische ventilatiesysteem bij een calamiteit snel kan worden uitgeschakeld, zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf kan worden ingebracht in de woning.

De gemeente Venray sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

### **3. CONCLUSIE**

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling en beperkte verantwoording groepsrisico - in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de N277 en de N270 bestaan er vanuit externe veiligheidsoverwegingen geen belemmeringen voor de bouw en het gebruik van een levensloopbestendige vrijstaande woning op de locatie Heidse Peelweg tussen nrs 29 en 33 te Ysselsteyn, mits de maatregelen uit hoofdstuk 2 worden doorgevoerd.





**Stikstofdepositieberekening**  
**Realisatie en gebruik woning**  
**Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn**

**Opdrachtgever: Venterra**

**Rapportnummer: 15220513-R2-16230126**

**Datum: 26 januari 2023**



### ***Aanleiding***

In opdracht van Venterra is er een stikstofberekening uitgevoerd om de eventuele stikstof depositie te bepalen als gevolg van de realisatie en het gebruik van de woning aan de Heidse Peelweg 29-33 te Ysselsteyn.

Het geplande project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof. In deze rapportage wordt een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het project is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuurgebieden zijn:

'Deurnsche Peel & Mariapeel' – 2,3 km  
'Boschhuizerbergen' – 9,7 km

### ***Berekening***

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de 2022\_20230126\_290cbff6e8.



## Realisatiefase

In de realisatiefase worden verschillende bouwwerkzaamheden uitgevoerd waarbij stikstof vrijkomt. In onderstaande uitsnede van de AERIUS calculator zijn de geplande machines met het aantal draai uren weergegeven zoals gebruikt in de berekening. Het overige materieel is elektrisch aangedreven.

**Situatie invoer**

Realisatie woning - Beoogd

Naam: Realisatie woning

Type: Beoogd Rekenjaar: 2023

**Bouwwerkzaamheden**

Sectorgroep: Mobile werktuigen  
Sector: Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning  
Locatie: X:189967,16 Y:389146,94  
Oppervlakte: 0,15 ha

**Mobile werktuigen, type en emissies**

Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	Adblue
<b>Graafmachine</b>			
SV5675DSJ	120 l/j	8 u/j	0 l/j
Emissie NO <sub>x</sub>	4,0 kg/j		
Emissie NH <sub>3</sub>	28,8 g/j		
<b>Mobile kraan</b>			
SV755600SJ	898 l/j	40 u/j	0 l/j
Emissie NO <sub>x</sub>	29,8 kg/j		
Emissie NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j		
<b>Betonwagen</b>			
SV755600SJ	240 l/j	8 u/j	0 l/j
Emissie NO <sub>x</sub>	8,0 kg/j		
Emissie NH <sub>3</sub>	57,6 g/j		
<b>Totale emissie mobil werktuigen</b>			
Emissie NO <sub>x</sub>	41,8 kg/j		
Emissie NH <sub>3</sub>	0,3 kg/j		

Summary: NO<sub>x</sub>: 42,5 kg/j, NH<sub>3</sub>: 0,3 kg/j

Tijdens de realisatiefase zijn ook diverse vervoersbewegingen noodzakelijk. In onderstaande uitsnede van AERIUS calculator zijn de verwachte vervoersbewegingen van de gehele realisatiefase weergegeven welke gebruikt zijn in de AERIUS berekening.

**Situatie invoer**

Realisatie woning - Beoogd

Naam: Realisatie woning

Type: Beoogd Rekenjaar: 2023

**Wegverkeer**

Sectorgroep: Wegverkeer  
Locatie: X:190235,23 Y:389420,45  
Lengte: 1.009,83 m

**Kenmerken**

Wegtype: Binnen bebouwde kom (doorstromend)

Tunnelfactor: 1

Type hoogteligging: Normaal

Weghoogte: 0 m

Rijrichting: Beide richtingen

Afsluitende constructie: Links Rechts

Type scherm: -

Hoogte: -

Afstand tot de weg: -

**Verkeer**

Voorgescreven factoren

	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	130 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	260 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	26 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %
<b>Totale wegverkeer emissies</b>		
NO <sub>x</sub>	0,7 kg/j	
NO	0,2 kg/j	
NH <sub>3</sub>	19,7 g/j	

Summary: NO<sub>x</sub>: 42,5 kg/j, NH<sub>3</sub>: 0,3 kg/j



## Gebruiksfase

Het toekomstige gebruik van de woning aan de Heidse Peelweg 29-33 te Ysselsteyn leidt tot extra verkeer. Dit wordt ook wel aangeduid als de 'verkeersaantrekkende werking' van een project. Bij projecten met een dergelijke verkeersaantrekkende werking, moeten ook deze stikstofemissiebronnen worden meegenomen. Wanneer verkeer- en vervoersbewegingen van en naar de inrichting worden meegenomen als emissiebron, dan moet ook bepaald worden tot welke afstand deze moeten worden meegenomen in het onderzoek. Hier zijn in de praktijk geen harde criteria voor. Er dient in alle gevallen een onderbouwde afweging gemaakt te worden tot waar het verkeer meegenomen wordt.

Een algemeen criterium voor verkeer van en naar inrichtingen is dat de gevolgen niet meer aan de inrichting worden toegerekend wanneer het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer. In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

Het aanwezige verkeer is bepaald met behulp van de model VI-Lucht & Geluid ([www.iplo.nl](http://www.iplo.nl)). In de onderstaande weergave van het model blijkt een totale verkeersintensiteit van 12.037 verkeersbewegingen per etmaal.

VI-Lucht & Geluid		18-5-2022 14:39:43
<b>Invoer algemeen</b>		
gemeente		Venray (pc4: 5813, stedelijkheidsgraad 5)
straat		Heidse Peelweg
wegcategorie		Buiten de bebouwde kom; 1x2; snelheid max. 80 km/h; zonder fietsvoorzieningen
<b>Uitvoer</b>		
		<b>2015</b>
Grootheid		Etmaal
Intensiteit personenauto's [mvt]		11.072
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer [mvt]		623
Intensiteit zwaar vrachtverkeer [mvt]		343
Intensiteit bus [mvt]		0
Totale intensiteit [mvt]		12.037
Fractie personenauto's		0,920
Fractie middelzwaar vrachtverkeer		0,052
Fractie zwaar vrachtverkeer		0,028
Fractie bus		0,000

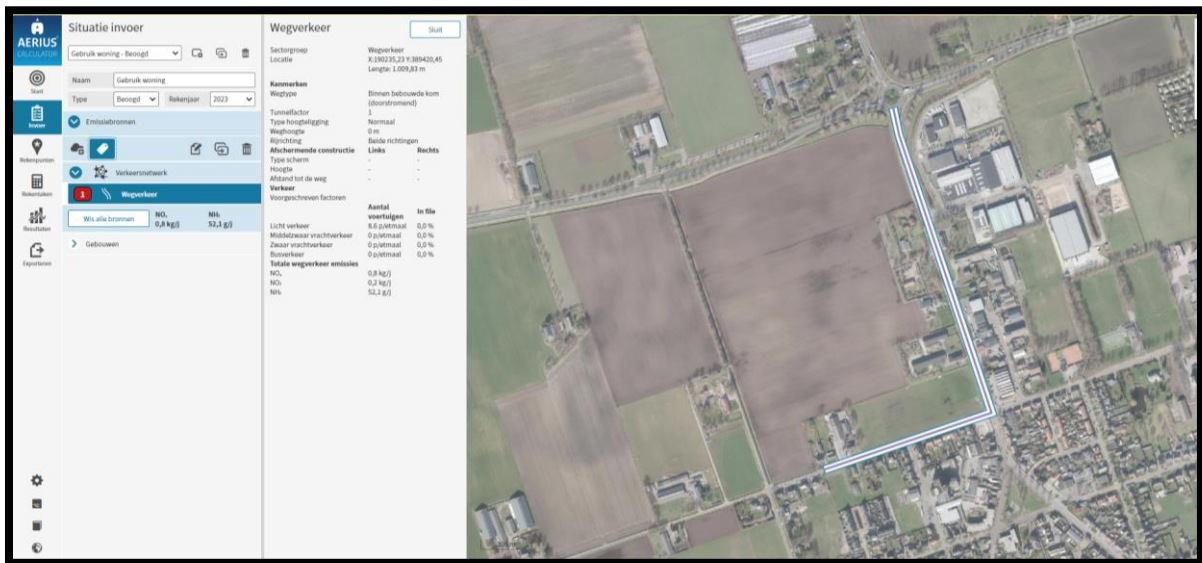
*Berekening van verkeersintensiteit m.b.v. VI-Lucht & Geluid*

Voor de invoer van de berekening zijn de kencijfers van CROW voor een 'vrijstaande woning, koop, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximale verkeersgeneratie' gebruikt. De totale verkeersgeneratie voor de woning komt op 8,6 vervoersbewegingen per dag. Vanwege het gebruik van de woning wordt verondersteld dat het gebruik licht wegverkeer betreft.



Door de gebruikte afstand tot aan de rotonde Deurneseweg zullen de vervoersbewegingen niet meer te onderscheiden zijn van het heersend verkeersbeeld. De verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het heersende verkeersbeeld van 12.037 vervoersbewegingen is kleiner dan de maximaal toegestane bijdrage van 2% van het heersende verkeersbeeld. Hierdoor is de verhouding van de ontwikkeling en het heersende verkeersbeeld niet bepalend voor de toe te passen afstand in de AERIUS berekening.

Er is geen sprake van stookinstallaties.



Uit berekening van de invoerwaarden blijkt dat de gemodelleerde emissies niet leiden tot overschrijding van gestelde depositie-norm (zie AERIUS berekening in de bijlage).

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en bijgesloten bijlagen kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de woning aan de Heidse Peelweg 29-33 te Ysselsteyn geen belemmeringen vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Venterra

Heidse Peelweg,

5813 AJ Ysselsteyn

## Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Gebruik woning Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn

Gebruik woning Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn

## Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

Rhp4REzgN1yb

26 januari 2023, 21:55

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Realisatie woning - Beoogd

Rekenjaar

2023

Emissie NH<sub>3</sub>

0,3 kg/j

Emissie NO<sub>x</sub>

42,5 kg/j

## Resultaten

Realisatie woning - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename van depositie

Grootste afname van depositie

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-

Hexagon

Gebied

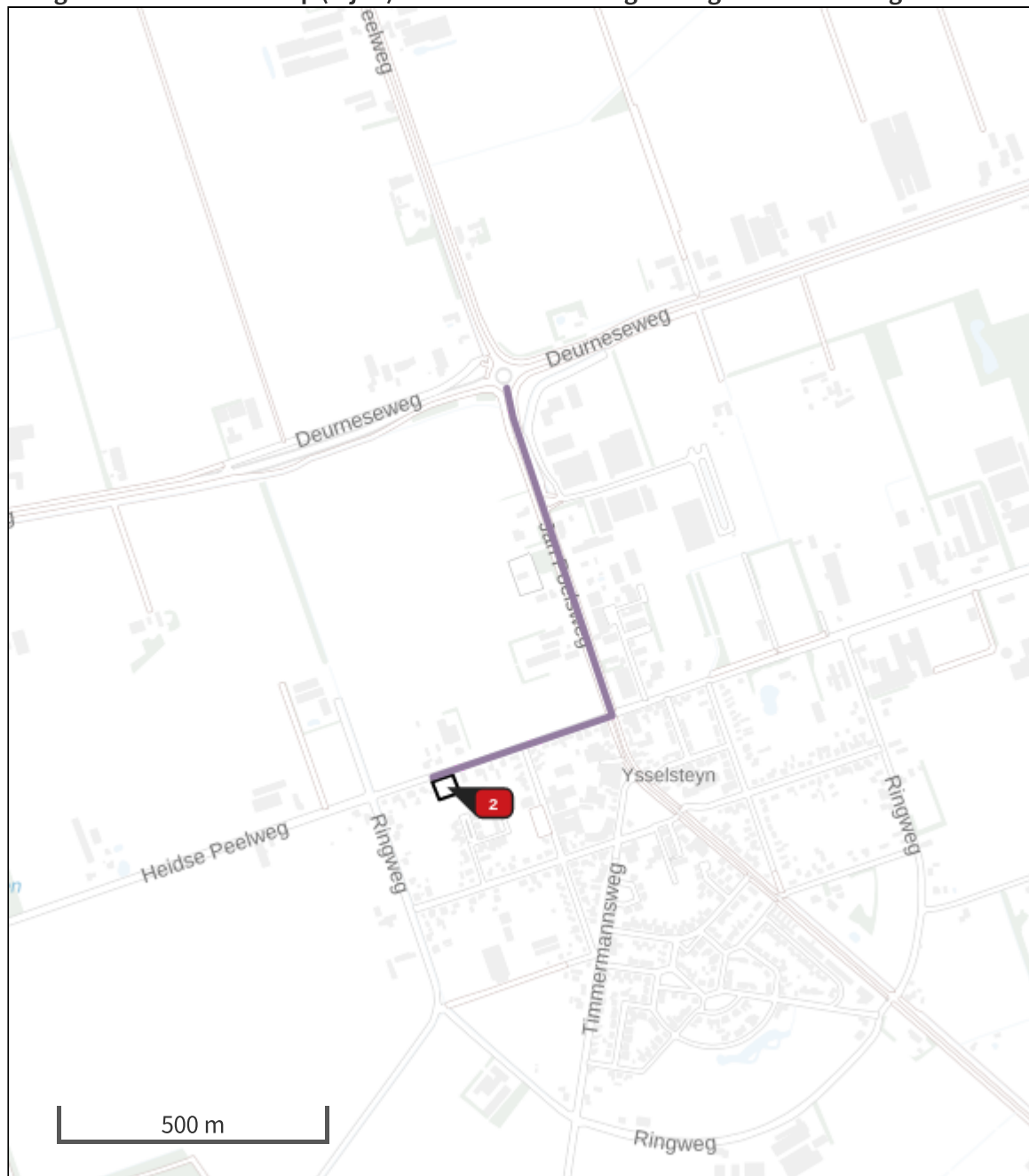









Realisatie woning (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Bouwwerkzaamheden	0,3 kg/j	41,8 kg/j
 Verkeersnetwerk	19,7 g/j	0,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatie woning " (Beoogd)  
incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-



## Realisatie woning , Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,7 kg/j
Locatie	X:190235,23 Y:389420,45	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub> 0,2 kg/j
Lengte	1.009,83 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub> 19,7 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file		
Licht verkeer	Voorgescreven factoren	130 p/jaar	0,0 %		
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgescreven factoren	260 p/jaar	0,0 %		
Zwaar vrachtverkeer	Voorgescreven factoren	26 p/jaar	0,0 %		
Busverkeer	Voorgescreven factoren	0 p/jaar	0,0 %		

**2** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwwerkzaamheden	NO <sub>x</sub>				41,8 kg/j
Locatie	X:189967,16 Y:389146,94	NH <sub>3</sub>				0,3 kg/j
Oppervlakte	0,15 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	120 l/j	8 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	4,0 kg/j
					NH <sub>3</sub>	28,8 g/j
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	898 l/j	40 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	29,8 kg/j
					NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Betonwagen	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	240 l/j	8 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	8,0 kg/j
					NH <sub>3</sub>	57,6 g/j

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230126\_290cbff6e8

Database versie 2022\_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Venterra  
Heidse Peelweg,  
5813 AJ Ysselsteyn

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

Gebruik woning Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn  
Gebruik woning Heidse Peelweg 29-33 Ysselsteyn

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RUwey46fep2c  
26 januari 2023, 21:31  
Wnb-rekengrid

### Totale emissie

Gebruik woning - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2023	52,1 g/j	0,8 kg/j

### Resultaten

Gebruik woning - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruik woning (Beoogd), rekenjaar 2023

**Emissiebronnen**

Emissie NH<sub>3</sub>

Emissie NO<sub>x</sub>








 Verkeersnetwerk

52,1 g/j

0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |                                  |   |                                |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Habitatrichtlijn                 |  | Grootste afname van depositie  |
|  | Vogelrichtlijn                   |  | Grootste toename van depositie |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totale depositie       |
|  | Niet bepaald                     |   |                                |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruik woning " (Beoogd)  
incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-

## Gebruik woning , Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,8 kg/j
Locatie	X:190235,23 Y:389420,45	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub> 0,2 kg/j
Lengte	1.009,83 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub> 52,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8.6 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230126\_290cbff6e8

Database versie 2022\_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

## Aan de bewoners

Datum : 14 juni 2022  
Onze referentie : Verslag omgevingsdialoog buurtbewoners Heidse Peelweg  
Betreft : Uitbreiding woningbouw aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn

Geachte buurtbewoner, beste aanwonende,

Voor de realisatie van één woning op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn is een (schriftelijke) omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden aan de Heidse Peelweg en aan de Harrie Philipsenstraat. In verband met de omvang van het project hebben we dit niet gedaan tijdens een gezamenlijke bijeenkomst maar via een schriftelijke presentatie met de mogelijkheid tot reactie.

Op 24 mei 2022 zijn de buurtbewoners middels deze schriftelijke presentatie geïnformeerd over het nieuwbouwplan op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn. Eenieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld om t/m 7 juni 2022 eventuele opmerkingen en/of suggesties per mail aan ons kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de schriftelijke presentatie zijn er 3 reacties binnengekomen. In dit verslag zijn de reacties van de buurtbewoners, geanonimiseerd, weergegeven. Onderstaand zijn de reacties met antwoord weergegeven. De ontvangen reacties/opmerkingen geven geen aanleiding tot wijzigingen, of een nader overleg.

1. Reactie: Wij hebben geen bezwaar rondom de plannen bestemmingswijziging heidse peelweg tussen nr 29 en 33.

*Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.*

2. Reactie: Geen opmerkingen. Succes met de bouw

*Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.*

3. Reactie: Bij deze geven wij aan dat we geen bezwaar hebben bij de woningbouw op de Heidse Peelweg tussen 29 en 33

*Antwoord: Hartelijk dank voor uw reactie.*

Wij vertrouwen erop u met bovenstaande een duidelijke verslaglegging gegeven te hebben van de omgevingsdialoog inzake de realisatie van één woning op het perceel gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 te Ysselsteyn.

Met vriendelijke groet,

Venterra BV 



Dit principeverzoek is beoordeeld door de gemeente Venray. De gemeente Venray heeft daarop gereageerd in principe mee te willen werken aan de bestemmingswijziging voor de realisatie van één woning op deze locatie in Ysselsteyn.

Alvorens we gaan starten met de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan willen we dit graag bespreken met u als burens en directe belanghebbenden. Dit doen we in verband met de omvang van het project niet tijdens een gezamenlijke bijeenkomst maar via deze schriftelijke presentatie.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om t/m 7 juni 2022 eventuele opmerkingen en/of suggesties op dit plan per mail kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde reactieformulier. Mocht u geen opmerkingen en/of suggesties hebben stellen wij een kort mailbericht waarin u dit aangeeft toch op prijs.

U kunt dit mailen naar [yvonne@venterra.nl](mailto:yvonne@venterra.nl).

Onderstaande punten zullen wij in deze schriftelijke presentatie toelichten:

- Wie zijn wij?
- Waarom deze omgevingsdialoog met u?
- Locatie
- Bestemmingplan
- Uitgangspunten woning
- Vragen?

Wij vertrouwen erop u met onderstaande een duidelijke omschrijving en verbeelding gegeven te hebben van dit plan aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn.

Met vriendelijke groet,

Venterra BV



## Wie zijn wij?



Venterra BV  
Noorderpoort 11a  
5916 PJ Venlo  
tel. 077 321 91 40  
mail [info@venterra.nl](mailto:info@venterra.nl)  
website [www.venterra.nl](http://www.venterra.nl)

Venterra BV bestaat sinds 2013 en heeft al meerdere bouwplannen mogen ontwikkelen in onder andere de gemeente Venray, Horst, Venlo en Boxmeer. Zo hebben we bijvoorbeeld in Ysselsteyn het proces voor de ontwikkeling en realisatie van 19 woningen aan de Kievitsweg / Kievitsakker begeleid. Op dit moment bestaat ons team uit 6 personen met iedere een eigen expertise.

Venterra BV is een onroerend goed realist die is uitgerust om complexe processen te managen, risicodragend te investeren in projectontwikkeling en opdrachtgevers voor wat betreft een vastgoed opgave volledig te kunnen ontzorgen. Wij verzorgen het management van complexe ruimtelijke en bouwgerelateerde processen middels een doelgerichte aanpak met oplossingen die niet voor de hand liggen, zonder het gewenste eindresultaat uit het oog te verliezen en zonder onnodige tijd te verspillen.

Voor dit plan aan de Heidse Peelweg zal \_\_\_\_\_ uw aanspreekpunt zijn.

## Waarom deze omgevingsdialoog met u?

Als ontwikkelende partij willen wij u als buren en directe belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte stellen van dit plan qua woningbouw in uw omgeving. Dit is voor ons van belang om het plan op een zo goed mogelijke wijze in te passen in de bestaande omgeving. Ook de gemeente hecht er belang aan dat wij u betrekken bij het maken van dit plan. De reacties die wij krijgen worden inclusief een reactie onzerzijds in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van het bestemmingsplan.

## Locatie

Het perceel waar de bestemming gewijzigd wordt van 'agrarisch' naar 'wonen' is gelegen tussen de Heidse Peelweg 29 en 33 kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie M, nummer 1876. De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. In de huidige situatie heeft de Heidse Peelweg reeds overwegend een woonkarakter in een groene, open omgeving.



Afbeelding 2: uitsnede luchtfoto met aanduiding perceel voor het nieuwe woningbouwplan (rood omlijnd)



## **Bestemmingplan**

Om de bestemming op dit perceel te wijzigen in 'wonen' en de realisatie van een woning op dit perceel mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuw bestemmingplan wordt uiterlijk 30 juni 2022 ter beoordeling ingediend bij de gemeente en zal aansluitend ter inzage komen te liggen. Eventuele opmerkingen en/of suggesties van u zullen in overleg met de gemeente worden meegenomen. Na een doorlopen proces bestemmingswijziging en een onherroepelijk bestemmingsplan voor deze locatie kunnen de heer en mevrouw Hellegers na een separate onherroepelijke omgevingsvergunning (door de heer en mevrouw Hellegers aan te vragen bij de gemeente Venray) de realisatie van de bouw starten.

In dit nieuw bestemmingplan en bij de realisatie van deze nieuwe woning dient rekening gehouden te worden met (milieu)- invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Hiervoor wordt gekeken naar onder andere de aspecten bodem, geluid, flora en fauna, waterhuishouding, stikstof en externe veiligheid.

Uit gedane onderzoeken wordt aangetoond dat de omgeving geen negatieve invloed heeft op de ontwikkeling en dat de ontwikkeling ook geen negatieve invloed heeft op de omgeving.

Mocht u in aankomende tijd activiteiten zien op het perceel dan zal dit te maken hebben met de nog lopende onderzoeken om dit perceel gereed te maken voor de realisatie van een nieuwe woning.

## **Uitgangspunten woning**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het acceptabel om op deze locatie een vrijstaande woning te realiseren. Een woning op dit perceel is passend in het straatbeeld van de Heidse Peelweg.

Het is van belang dat de woning zich in het lint en haar directe omgeving voegt, waarbij een aantal ruimtelijke uitgangspunten van belang zijn:

- de woning wordt uitgevoerd in maximaal 1 tot 1,5 laag met een kap
- de woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd
- er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd
- de woning krijgt ook een uitstraling richting oostzijde, waar in de toekomst mogelijk een nieuwe ontsluiting komt.
- de woning sluit verder aan bij de planregels van bestemmingsplan 'Ysselsteyn'

Zoals eerder vermeld dient er separaat aan de bestemmingswijziging een omgevingsvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Venray. In de omgevingsvergunning staan alle details van de te realiseren woning en ook deze zal ter inzage worden gelegd.

## **Vragen?**

Als u na deze schriftelijke informatie nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

## Bijlage | 1

Foto's, historische kaarten en luchtfoto

## Reactieformulier

in het kader van het woningbouwplan aan de Heidse Peelweg te Ysselsteyn.

U kunt tot en met dinsdag 7 juni 2022 een reactie achterlaten door onderstaand formulier in te vullen en te mailen naar [yvonne@venterra.nl](mailto:yvonne@venterra.nl). Indien u geen gebruik wenst te maken van dit reactieformulier kunt u uw opmerkingen en/of suggesties ook zonder formulier per mail kenbaar maken.

<b>Naam</b>	
<b>Straatnaam en huisnummer</b>	
<b>Postcode en plaats</b>	
<b>Telefoonnummer</b>	
<b>E-mail</b>	
<b>Datum</b>	
<b>Wilt u dat wij contact met u opnemen om dit plan te bespreken?</b>	<b>Ja/nee</b>
<b>Opmerkingen en/of suggesties:</b>	