
Onderwerp Ontwerp bestemmingsplan Haag 29a en Haag 31

Zaaknummer	Z23003863	Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	5 december 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Alexander Dunlop	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder
Ja, met Daan Janssen op 27 november 2023

Openbaarheid
Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan
B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen

ADVIES

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Haag 29a en 31 Merselo" (NL.IMRO.0984.BP23008-on01) en het in procedure brengen daarvan;

Inleiding

Aan de Haag 29a in Merselo ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze een gekoppeld bouwvlak met het agrarische bedrijf met bedrijfswoning aan de Haag 31. Zie onderstaande afbeelding aan de rechterzijde voor de huidige situatie. Het bedrijf aan de Haag 29a is niet meer actief, maar de bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door een burger. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarin het koppelteken is verwijderd en de voormalige agrarische bebouwing aan de Haag 29a is omgezet naar een woonbestemming. Zie onderstaande afbeelding aan de linkerzijde voor de nieuwe situatie.

**Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan vrijgeven voor zienswijzen en omzetten van de agrarische bestemming naar wonen mogelijk maken.

Argumenten**1.1. Het bestemmingsplan past in het gemeentelijk beleid**

Het plan betreft het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen. Hiermee wordt de agrarische bestemming wegbestemd en ontstaat ook ruimte om de opstallen te gebruiken. Dit past in de doelen van de Omgevingsvisie.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Wij hebben het bestemmingsplan getoetst aan de eisen. Gebleken is dat er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belemmeringen in landelijk/provinciaal of lokaal beleid. Of door bestaande omliggende bedrijvigheid. Ook is dit een ontwikkeling waar geen specifieke MER beoordeling noodzakelijk is. Dit omdat de activiteit niet voorkomt op de D lijst van het besluit MER.

Omdat het koppelteken verwijderd moet worden omvat het bestemmingsplan ook de locatie Haag 31. Voor de locatie Haag 31 is de bestaande bestemmingsregeling overgenomen en veranderd er niks afgezien van het verwijderde koppelteken.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

Betrokkenen zullen worden geïnformeerd over uw besluit. Daarna zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt worden.

Financiële gevolgen

Op dit plan is de GREX wetgeving niet van toepassing. Enkel de reguliere leges voor een bestemmingsplanwijziging. Wel is met aanvragers een planschadeovereenkomst getekend. Hiermee zijn de eventuele financiële gevolgen van een planschadeverzoek afgedekt.

Vervolgtraject besluitvorming

Na de zienswijzenperiode zal uw college nader worden geïnformeerd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Ontwerpbesluit

Naslagwerk

n.v.t.



LEGENDA

Plangebied

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-2 Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

(ab) agrarisch bedrijf

(bw) bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

72 maximum bouwhoogte (m)

Overig

Ondergrond (KAD, 29 november 2022)

Ondergrond (BGT, 29 november 2022)

Bestemmingsplan Haag 29a en 31 Merselo
Gemeente Venray

idn : NL.IMRO.0984-BP23008-on01

schaal : 1:2000

formaat : A4

projectnr. : 36.90.18

laatst gew. : 6 november 2023

tekenaar : RvB

www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem

Bestemmingsplan

Haag 29a en 31 Merselo

Gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Haag 29a en 31 Merselo
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.BP23008-on01
Status: Ontwerp
Datum: 23 oktober 2023
Projectnummer Buro SRO: 36.90.18

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Michels Advies b.v.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

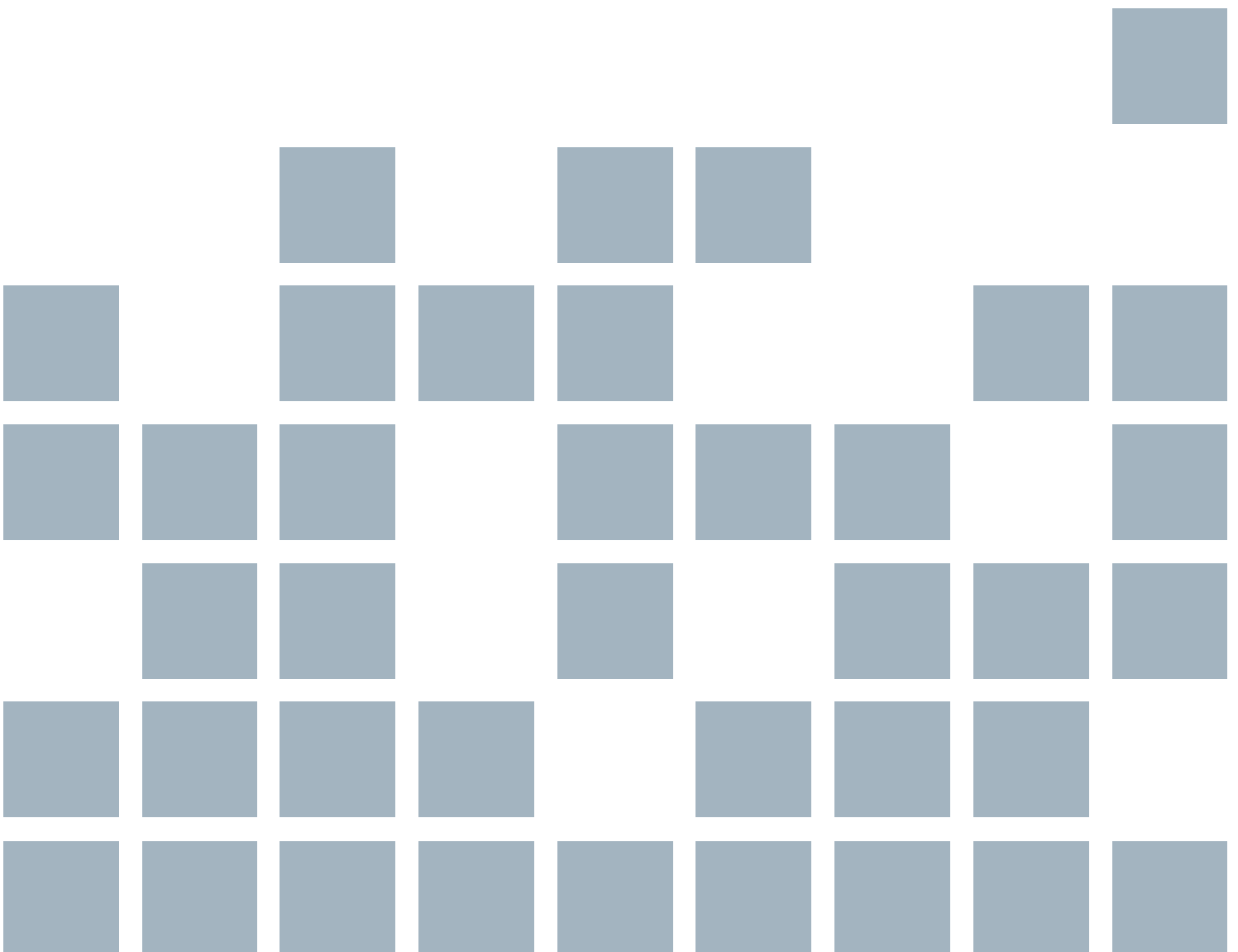


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	29
4.3 Ecologie	31
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Explosieven	33
4.7 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Bodemonderzoek	39
Bijlage 2 Berekening geurbelasting	41

Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	56
Artikel 3	Agrarisch met waarden	56
Artikel 4	Wonen	69
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels	76
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 7	Algemene bouwregels	76
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	76
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	77
Artikel 11	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 12	Overgangsrecht	79
Artikel 13	Slotregel	79
Bijlagen bij de regels		81
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	82

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Haag 29a en 31 Merselo met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP23008-on01 van de gemeente Venray.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

1.7 aan-huis-gebonden-bedrijf

Het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij de woning met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend , met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.8 adviescommissie

De commissie die landschappelijke inpassingsplannen en aanvullende kwaliteitsverbeteringsvoorstellen beoordeelt, met als toetsingskaders ondermeer het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

1.9 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat naar aard en omvang uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren evenals een productiegerichte paardenhouderij inclusief pensionstal.

1.10 agrarisch afzetbedrijf

Een bedrijf, dat uitsluitend, dan wel overwegend is gericht op het vervoer, de opslag, de bewerking en de - geen detailhandel zijnde - verhandeling van producten die in het agrarisch bedrijf zijn voortgebracht.

1.11 (agrarisch) bedrijfsgebouw

(Een gedeelte van) een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.12 agrarische bedrijfsvoering

De bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf.

1.13 agrarisch grondgebruik

Gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, en/ of door middel van het houden van dieren.

1.14 agrarisch hulpbedrijf

Een niet-industrieel bedrijf dat goederen of diensten levert aan agrarische bedrijven of producten opslaat, vervoert of verhandelt;

1.15 archeologische waarden

De aan een gebied toegekende waarden die worden bepaald door de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 bebouwing

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

1.17 bed & breakfast

Recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

1.18 bedrijf met een agrarisch karakter

Een aan het agrarisch bedrijf of aan het buitengebied gerelateerd bedrijf dat producten en/of diensten levert aan particulieren of niet-agrarische bedrijven.

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.

1.20 (agrarische) bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.21 BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray

Het plan, zoals vastgesteld op 14 december 2010, waarin aandacht wordt besteed aan de relatie tussen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bestaande karakteristieken, landschappelijke en visuele waarden van een gebied.

1.22 bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbij het behoort, dat niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan dat hoofdgebouw.

1.26 bijbehorende bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 boogkas

Een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een constructie van metaal of een ander materiaal, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, niet zijnde glas, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten, met een hoogte van meer dan 2,5 meter.

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 burgerwoning

Een woning bedoeld ter huisvesting van een huishouden, niet zijnde een woning behorend bij een (agrarisch) bedrijf of andere inrichting.

1.35 camping

Een kampeerterrein, met de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing zoals een kantine, een kampwinkel, een bedrijfswoning, een groepsaccommodatie en andere facilitaire voorzieningen en gebouwen, waarop kan worden overnacht in tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans en in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.60 ook in stacaravans, tenthuisjes, of trekkershutten en/of chalets. En in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.60 het gehele jaar geopend mag zijn.

1.36 caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.37 containerteelt

De teelt van gewassen waarbij de grond wordt afgedekt met plastic en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen en andere voorzieningen zoals voor beregening, afwatering en bereikbaarheid, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.38 cultuurhistorische waarde

De waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegen- en slotenpatroon, de verkavelingsstructuur of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.39 dagrecreatief medegebruik 1

Extensieve vormen van dagrecreatie die in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

1.40 dagrecreatief medegebruik 2

Tijdelijk medegebruik van grasland akkerbouwgrond of onbebouwde agrarische grond voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten die in de openlucht plaatsvinden, waaronder kleinschalige recreatieve luchtvaart ten behoeve van luchtballonvaren en ultralights.

1.41 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.

1.42 doelmatige (agrarische) bedrijfsvoering

Het op efficiënte, effectieve, economische en bedrijfstechnisch correcte wijze uitvoeren van de bedrijfsprocessen van een bedrijf met inbegrip van de resulterende producten en diensten en de externe relaties met klanten, leveranciers, partners en anderen.

1.43 eigen terrein

Het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

1.44 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen). Een escortbedrijf is een aparte functie en derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming valt zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.45 gebiedskwaliteit

Gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

- a. Landschappelijke structuur
De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie.
- b. Landschappelijke elementen
De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.
- c. Verkavelingstructuur/ bebouwingsstructuur
De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur
- d. Functionele structuur
De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

De inhoudelijke waardering van de gebiedskwaliteit is opgenomen in het Ruimtelijk KwaliteitsKader.

1.46 gebouw

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

1.47 geurgevoelig object

Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.48 glastuinbouwbedrijf

Een agrarische bedrijfsvoering waarbij uitsluitend of in hoofdzaak onder een permanente opstand van glas of kunststof het telen van gewassen plaatsvindt. Hieronder vallen onder andere alle mogelijke groente-, bloem- en bladgewassen die één of meermalig worden geoogst, of als compleet gewas worden afgeleverd (bijvoorbeeld in potten). Ook de teelt van uitgangs- en vermeerderingsmateriaal, zoals stek, moerplanten en zaigoed wordt hieronder verstaan.

1.49 grondgebonden veehouderij

Veehouderij waarbij de dieren gedurende de dagperiode middels weidegang worden gehouden. Hiermee wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van (melk)rundvee of paarden.

1.50 groom

Verzorger van paarden en onderhouder van zadels, tuigen en andere benodigdheden.

1.51 hagelnetten

Teeltondersteunende voorziening bestaande uit het al dan niet aaneengeschakelde netten, afgespannen op palen om fruit tegen hagelschade te beschermen.

1.52 hartlijn

Een denkbeeldige lijn in een symmetrisch vlak figuur of dito ruimtelijk object (omwentelingslichaam) die precies in het midden loopt.

1.53 herbouw

Na algehele sloop van het bestaande gebouw (woning) wordt nagenoeg hetzelfde teruggebouwd.

1.54 horeca(voorziening)

(Voorzieningen voor) het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccomodatie, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.55 hoofdgebouw

Gebouw, of 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.

1.56 huishouding

Een huishouding bestaat uit een persoon dan wel personen die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

1.57 intensieve veehouderij

Het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij de dieren geheel of hoofdzakelijk in stallen of hokken worden gehouden. Hiermee worden in principe bedoeld: varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders.

1.58 kamerverhuur

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

1.59 kampeerplaats

Standplaats ten behoeve van een kampeermiddel.

1.60 kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten hoogste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen met uitzondering van stacaravans en welke uitsluitend geopend mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober van het betreffende jaar.

1.61 kas

Een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander transparant materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, overwinteren of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

1.62 kleinschalig bedrijf

Een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten passend binnen de milieucategorie 1 of 2 of dat naar aard en omvang kleinschalig is en passend is binnen de milieucategorie 1 of 2.

1.63 kleinschalig kamperen

Kleinschalig (tot 25 kampeerplaatsen) kampeerterrein (tussen 15 maart tot en met 31 oktober), waarbij uitsluitend zijn toegestaan kampeermiddelen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals watertappunten, sanitaire gelegenheid, informatieborden en zitbanken. Stacaravans zijn niet toegestaan.

1.64 landbouwverwant bedrijf

Een niet-agrarisch bedrijf dat door de activiteiten aan het buitengebied is gebonden, zoals een agrarisch hulpbedrijf of een bedrijf met een agrarisch karakter. Dit betreft een loonwerkbedrijf, een grondverzetbedrijf, hovenier, KI-station of bosbouwbedrijf.

1.65 logies

Gelegenheid om te overnachten voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.66 maximale bebouwingsoppervlakte

Een op de verbeelding aangegeven oppervlakte in vierkante meters (m²). Die de omvang van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.67 mestverwerking op boerderijniveau

Mestbe- en verwerking binnen het agrarisch bouwvlak van mest dat op het betreffende bouwvlak is geproduceerd.

1.68 milieucategorie

Weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.69 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.70 natuurlijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

1.71 nevenactiviteiten

Een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.72 niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen en insectenkwekerijen.

1.73 nieuwbouw

Het oprichten van een nieuw gebouw waarbij geen rekening wordt gehouden met de verschijningsvorm van een eventueel gesloopt gebouw op die locatie.

1.74 nieuwvestiging

Nieuw op te richten inrichting op een locatie waar eerder geen bebouwing bestond dan wel waar bebouwing aanwezig was met een andere functie dan die van de nieuwe inrichting. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven.

1.75 omgevingskwaliteit

Samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit, zoals weergegeven in het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk KwaliteitsKader.

1.76 omschakeling

De algehele of gedeeltelijke overstap binnen een bestaand (agrarisch) bedrijf naar een ander (agrarisch) bedrijf.

1.77 ondergronds

Beneden het peil.

1.78 overig niet-agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat vanwege aard en/ of omvang afwijkt van een kleinschalig bedrijf.

1.79 peil

e. Voor gebouwen waarvan:

1. de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
2. het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de hoogte van de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

f. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt; met dien verstande dat, indien bestaande gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen als peil wordt beschouwd.

1.80 permanente teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.81 plattelandswoning

Een woning behorende tot of voorheen behorende tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die op hetzelfde niveau wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort of voorheen behoorde als bedrijfswoning.

1.82 prostitutie

Het zich (op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele dienste ten behoeve van een ander tegen vergoeding. (Straat)prostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.83 Ruimtelijk KwaliteitsKader

Gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023, ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarden bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Indien gedurende de planperiode het gemeentelijke toetsingskader (Ruimtelijk KwaliteitsKader) wijzigt wordt de nieuwe versie in acht genomen.

1.84 schuilgelegenheid

Een overdekte ruimte die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn.

1.85 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar. Een seksinrichting is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.86 statische opslag

Opslag van goederen gedurende langere termijn, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze ter plekke verhandeld worden, waaronder begrepen caravans, wit- en bruingoed en meubels.

1.87 teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen/ constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/ of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/ of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een betere kwaliteit product. De voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrond-, fruit-, bloemen-, en boomteelt. Het betreft tijdelijke en permanente tunnels, containerteelt, hagelnetten en permanent en ondersteund glas /boogkassen.

1.88 tijdelijk afdek materiaal

Materiaal dat teeltgebonden is en dient ter ondersteuning van de vollegrond-, fruit-, bloemen- en boomteelt en uitsluitend tijdens de teeltperiode voor het afdekken van het gewas mag worden gebruikt.

1.89 tunnel

Een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een constructie van metaal of een ander materiaal, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, niet zijnde glas, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten, met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

1.90 tijdelijke werknemers

Tijdelijke werknemers die legaal (op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning) niet permanent in de gemeente verblijven en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.91 volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en op grond van de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt waarbij bovendien sprake is van een duurzame volwaardigheid en dat op basis van een onafhankelijk en deskundige instantie is getoetst.

De volwaardigheid naar aard en omvang van het agrarisch bedrijf worden voornamelijk bepaald door de grootte, aard en inrichting van de bedrijfsgebouwen en het beschikbare grondareaal (eigendom/pacht/huur) waarbij het agrarisch bedrijf voorziet in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De volwaardigheid van de arbeidsbehoefte wordt voornamelijk bepaald doordat de arbeidsomvang die het agrarische hoofdberoepsbedrijf vergt ongeveer een volledige arbeidskracht omvat.

De continuïteit van het bedrijf (voor een periode van ten minste 10 jaar) wordt voornamelijk bepaald door financieel perspectief, door de leeftijd, vakkennis, ervaring, eventuele opvolgers.

1.92 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.

1.93 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.94 woon- en leefklimaat

Woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de wettelijke normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

1.95 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 de 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Verticaal vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte peil.

2.5 de afstand tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens:

De kortste afstand van een bouwwerk tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens van het bouwperceel.

2.6 de afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.7 de vloeroppervlakte:

Op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van overkappingen, carports en daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken:

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie. Overstekken tot 0,50 meter worden niet meegeteld bij de berekening van de inhoud.

2.10 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 vrijwaringszone weg

Uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan inclusief bijbehorende toe- en afritten.

2.12 inhoud bedrijfswoning:

Als inhoud van de bedrijfswoning wordt aangemerkt de inhoud (m^3) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Zakelijke functies die in het woongedeelte zijn opgenomen, worden geacht tot de inhoud van de woning te behoren.

2.13 de inhoud van een burgerwoning:

Als inhoud van de burgerwoning wordt aangemerkt de inhoud (m^3) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Waar het hoofdgebouw onderdeel is van voormalige bedrijfsbebouwing, wordt onder inhoud van de burgerwoning begrepen de inhoud tot dat deel van het hoofdgebouw dat op dat moment functioneel als woonruimte in gebruik is, dan wel waarvan de uitstraling als woning zich naar buiten toe etaleert. De inhoud wordt dan tot dat punt en over alle bovengrondse bouwlagen berekend.

2.14 wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht;
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, ontwikkeling en versterking van:
 1. de aanwezige landschappelijke waarden, in het bijzonder van het esdorpenlandschap en de beekdalen;
 2. bestaande natuurwaarden al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik;
- c. dagrecreatief medegebruik 1;
- d. dagrecreatief medegebruik 2;
- e. erfbeplanting, wegbepanting, landschapselementen, bosschages;
- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- g. de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- h. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- i. aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- j. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening;
- k. voorzieningen van openbaar nut.

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

- l. deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de bestemming;
- m. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

- a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen een bouwvlak met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende eisen, tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

- a. (agrarische) bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max 6,5 m.
Bouwhoogte	Max 11 m.

Dakhelling	Min 12 °.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min 10 m.
Afstand tot burgerwoning	Min 25 m.
Afstand tot nabijgelegen (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak	Min 25 m.

b. bedrijfswoningen:

Inhoud, inclusief bijgebouwen t.b.v het wonen	Max 1.075 m ³ .
Dakhelling	Min 12 ° en max 45 °
Goothoogte	Max 4,5 m.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min 10 m.

c. aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

Goothoogte	Max 3 m.
Dakvorm en -helling	Afgestemd op dakvorm en -helling bedrijfswoning.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min 10 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Bouwhoogte kunstmest- en voedersilo's	Max 12 m, mits de silo achter de achtergevel van de woning wordt gebouwd.
Bouwhoogte mestsilo's	Max 11 m. De mestsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte sleufsilo's	Max 3 m. De sleufsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte vergistingssilo's	Max 11 m. De vergistingssilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte luchtwassers	Afgestemd op hoogte bedrijfsgebouw;
Bouwhoogte mestbassins	Max 2 m. Het mestbassin wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.

Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Max 2 m.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Max 1 m.
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max 12 m.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde	Min 5 m.

bouwperceelsgrens	
Afstand tot de bestemming Verkeer – Wegverkeer	Min 10 m.
Oppervlakte ten behoeve van bedrijfswoning, uitgezonderd een onoverdekt zwembad	Max 30 m ² .
Onoverdekt zwembad	Max 50 m ² .

e. teeltondersteunende voorzieningen

Hoogte	Tunnel: max 2,50 m; Boogkas: 2,5 m – 4 m; Kas: max 7,5 m; Hagelnetten: max 4,5 m.
Oppervlakte	Max 5.000 m ² van de totale teeltoppervlakte, met uitzondering van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven niet zijnde glastuinbouwbedrijven, waar het oppervlak maximaal 750 m ² bedraagt.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m.

met dien verstande dat:

- f. er geldt een bouwverbod van vijf meter tot de bouwperceelsgrens ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- g. ondergeschikte bouwdelen (tussenlid, kleine, lage aanbouwen, dakkapellen etc) zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd zijn van het gestelde onder artikel 3.2.2 onder a tot en met e;
- h. bij nieuwbouw dienen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning), met een bouwhoogte van 3 meter of hoger, op een minimale afstand van 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel van de bedrijfswoning te worden gesitueerd; tenzij vervangende nieuwbouw vindt plaats op de bestaande fundamenteën;
- i. ter plaatse van het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is één woning toegestaan met dien verstande dat de daarbij behorende aan- en bijgebouwen en uitbreiding van de woning buiten de gronden met deze aanduiding is toegestaan;
- j. in aanvulling op artikel 3.2.1 onder a en 3.2.2 onder i dienen aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;
- k. binnen de fundering van de bedrijfswoning en/of het bijgebouw bij de bedrijfswoning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

- b. De **onder a** genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 van de planregels ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke werknemers bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oprichting van een tijdelijke (maximaal 5 jaar) logiesgelegenheid (woonunit) is toegestaan mits aangetoond is dat gebruik van bestaande bebouwing voor een logieseenheid niet mogelijk is en wordt alleen toegestaan ter overbrugging naar structurele huisvesting;
 2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt;
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 10. voor het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 3.6 onder a te worden aangevraagd.
- b. artikel 3.1 van de planregels en de oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. bouwwerken ten behoeve van het kampeerterrein zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
 2. aangetoond wordt dat voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen niet in de reeds bestaande bebouwing gerealiseerd kunnen worden;
 3. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
 4. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen voor kleinschalig kamperen ten hoogste 125 m³ bedraagt;
 5. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 7. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- c. artikel 3.2.1 onder a van de planregels en overschrijding van de begrenzing van de op de verbeelding aangeduide agrarische bouwvlakken met bedrijfsgebouwen toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. geen sprake is van een intensieve veehouderij binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied' of een bedrijf dat ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur';
 2. de overschrijding van het agrarisch bouwvlak, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;

3. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
 4. de oppervlakte van het bestaand bouwvlak als basis blijft dienen bij een eerstvolgende wijziging van begrenzing en/of omvang;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 8. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- d. artikel 3.2.1 onder a van de planregels en de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden dat:
1. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de bebouwingsoppervlakte is afgestemd op het beoogde gebruik en de locatie, met een maximum van 30 m²;
 3. de afstand tot de bestemming Verkeer - Wegverkeer bedraagt ten minste 30 meter;
 4. de locatie grenst niet aan het bouwvlak van een (agrarisch) bedrijf;
 5. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
 6. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd dient een oppervlak te hebben van minimaal 1 ha;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
- e. artikel 3.2.1 onder a van de planregels en de oprichting van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals voeder-, kunstmest-, mest- en sleufsilos of mestbassins buiten het bouwvlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de oprichting van de silo of het mestbassin, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode, waarbij de voeder-, kunstmest-, mest- of sleufsilos of mestbassin direct aansluitend aan de bestaande bebouwing moet worden geplaatst;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/voorziening wordt ingepast;
 6. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- f. het bepaalde onder 3.2.1 onder c en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tijdelijke tunnels op afstand van het bouwvlak toestaan onder de volgende voorwaarden:
1. voorzieningen dienen in principe aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht tenzij vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan het bestaande bouwvlak niet mogelijk is;
 2. indien de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na oprichting meer dan 5.000 m² van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf uitmaakt, is een positief advies noodzakelijk van de adviescommissie;
 3. oprichting vanwege een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;

4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
 7. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- g. artikel 3.2.2 onder a, b, c, d, e en f van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
 7. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- h. artikel 3.2.2 onder a, b, c, d en e van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- i. artikel 3.2.2 onder b en toestaan dat indien de bedrijfswoning is gelegen in een hoofdgebouw dat groter is dan 1075 m³, het gehele hoofdgebouw in pandig mag worden verbouwd tot woning, onder de voorwaarden dat:
1. het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk worden aangetast;
 2. het bestaande bebouwingsoppervlakte niet wordt vergroot;
 3. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. het aantal woningen gelijk blijft, woningsplitsing is niet toegestaan;
- j. artikel 3.2.2 onder b en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
1. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het betreffende bestemmingsplan, zoals bedoeld in dit lid onder a sub 1, en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

- k. artikel 3.2.2 onder b en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan voor de bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk KwaliteitsKader;
- l. artikel 3.2.2 onder a en een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 12 m toestaan, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk KwaliteitsKader;
- m. artikel 3.2.2 onder h van de planregels en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering op een afstand minder dan 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 1. de noodzaak tot een kortere afstand kan worden aangetoond en/of;
 2. de bouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is, gelet op de bestaande bebouwing op het perceel.
- n. artikel 3.2.2 onder i en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' onder de volgende voorwaarden:
 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 2. de afstand buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 3. dit vanuit verkeerkundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.
- o. artikel 3.2.2 onder j van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- p. artikel 3.2.1 onder a van de planregels en toestaan dat hagelnetten buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het volgende beoordelingskader bij de toelaatbaarheid in acht wordt genomen:
 1. zicht op continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. netten mogen niet tot op de grond en niet buiten het bloeiseizoen worden afgerold;
 3. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen;
 4. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, bestaande uit een afschermdende haag;
- q. artikel 3.2.2 onder h van de planregels en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering voor de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:

1. de noodzaak hiertoe kan worden aangetoond;
2. de aanpassing niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat;
3. de bouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is, gelet op de bestaande bebouwing op het perceel.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 1. voor zover het plaatsvindt binnen het bouwvlak of;
 2. voor zover zulks noodzakelijk voor het op de bestemming gericht grondgebruik;
- b. tijdelijke opslag van geogste producten langer dan drie maanden aansluitend aan de oogst;
- c. het gebruik van opstallen voor opslagdoeleinden, uitgezonderd:
 1. opslagdoeleinden die verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik van opstallen;
 2. statische opslag in niet meer functionele agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in artikel 3.1 onder f;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten van derden;
- h. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en (agrarische) bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van stagiaires en grooms voor het africhten van paarden;
- j. het gebruik van (agrarische) bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- k. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- l. elke vorm van detailhandel;
- m. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden, behoudens verband houdend met het binnen de bestemming op de grond gerichte gebruik van gronden en opstallen;
- n. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- o. het gebruik van gedeeltes van de (bedrijfs)woning, waaronder aan- uit of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg;
- p. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten behoudens activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van hetzelfde bedrijf;
- q. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een glastuinbouwbedrijf of een intensieve veehouderij;
- r. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar niet- grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- s. het uitoefenen van nevenactiviteiten, uitgezonderd verkoop van streekeigen producten binnen het bouwvlak tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- t. het gebruik van opstallen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie;
- u. bevi-inrichtingen;
- v. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt.
- w. het gebruik van gronden voor containerteelt buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf en / of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – containerteelt';
- x. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- y. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kamerverhuur.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. artikel 3.5 onder d van de planregels ten behoeve van het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie, inclusief eventueel andere niet-agrarische functies op het bouwperceel, ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 3. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 4. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
 5. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 6. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 7. het kampeerterrein gelegen is binnen het bouwvlak ofwel binnen een strook van 100 m aan een zijde (niet zijnde de voorzijde) ofwel aan de achterzijde, direct aansluitend aan het bouwvlak of een bestemmingsvlak wonen. In het laatste geval dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 4.6 onder b te worden aangevraagd.
 8. de inrichting van het kampeerterrein niet leidt tot onevenredige aantasting van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
 9. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 10. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 11. voor oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 3.4 onder b te worden aangevraagd.
- b. artikel 3.5 onder m en s van de planregels ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten met betrekking tot kleinschalige horeca en dagrecreatie, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de activiteiten ten dienste staan van dagrecreatief medegebruik 1 in het gebied (ondersteuning wandel- en fietsroutes);
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- c. artikel 3.5 onder f van de planregels ten behoeve van het houden van een kinderdagverblijf, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 3. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- d. artikel 3.5 onder f van de planregels ten behoeve van het houden van een zorgboerderij, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 3. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 4. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

5. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- e. artikel 3.5 onder g van de planregels ten behoeve van het bewerken van agrarische producten, onder de voorwaarden dat:
1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 3. het de bewerking van producten afkomstig van agrarische bedrijven betreft;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- f. artikel 3.5 onder h van de planregels en toestaan dat bestaande bebouwing wordt gebruikt voor logiesgelegenheid voor maximaal 20 tijdelijke werknemers, onder de voorwaarden dat:
1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel en wordt ingepast in het bestaande bouwvolume;
 2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt;
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- g. artikel 3.5 onder h i van de planregels ten behoeve van het huisvesten van maximaal 5 grooms/stagiaires voor het africhten en verzorgen van paarden, onder de voorwaarden dat:
1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 2. de huisvesting en alle daarbij benodigde voorzieningen enkel mogen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. bij beëindiging van de paardenhouderijactiviteiten ook het gebruik van gronden en opstallen voor de niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- h. artikel 3.1 onder p en 3.5 onder e en n van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf toestaan, onder de volgende voorwaarden:
1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden.
- i. artikel 3.5 onder s van de planregels en afwijkend gebruik van gronden en opstallen toestaan, mits het gebruik is aan te merken als nevenactiviteit, voor:
1. landbouwverwant bedrijf, of

2. kleinschalig bedrijf, of
3. manege.

met dien verstande dat:

- het gebruik plaatsvindt in niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen;
- de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
- de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

j. artikel 3.5 onder u van de planregels en kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. indien er sprake is van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed&breakfast geldt de voorwaarde dat de omvang van de kleinschalige verblijfsrecreatie niet groter is dan 100 m²;
2. de verblijfsrecreatie vindt plaats binnen bestaande bebouwing;
3. de recreatieve functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
4. kleinschalige horeca mogelijk is mits deze ondergeschikt is aan de dagrecreatie;
5. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
6. deze omgevingsvergunning mag niet worden gecombineerd met de omgevingsvergunning zoals opgenomen in artikel 3.6 onder a;
7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 *Wijziging bouwvlak - uitbreiding agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en vergroting van bestaande agrarische bedrijven, geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf zijnde, toestaan waarbij het 'bouwvlak' op de verbeelding wordt aangepast, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- c. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bestaande en nieuwe bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- d. indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan, als bedoeld onder c, tevens dat bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- f. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare;
- g. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- h. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- j. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- k. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- l. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

3.7.2 Toevoeging 'plattelandswoning'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een functieaanduiding 'plattelandswoning' op de verbeelding opnemen ten behoeve van het gebruik door derden van de bestaande bedrijfswoning, onder de voorwaarden dat:

- a. er sprake is van een aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' binnen het agrarisch bouwvlak en er sprake is van een daadwerkelijk functionerend agrarisch bedrijf;
- b. de bedrijfswoning moet minimaal vóór 17 december 2010 zijn opgericht;
- c. er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe agrarische bedrijfswoning binnen het agrarische bouwvlak;
- d. de afstand tot bedrijfsbebouwing minimaal 25 meter is dan wel de afstand ten opzichte van de bestaande situatie niet wordt verkleind;
- e. er voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

3.7.3 Wijziging bouwvlak - vormverandering

Burgemeester en wethouders kunnen vormverandering van het bouwvlak toestaan en het 'bouwvlak' op de verbeelding aanpassen, onder de voorwaarden dat:

- a. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- b. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- c. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

3.7.4 Toevoeging functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boogkassen'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boogkassen' op de verbeelding opnemen ten behoeve van het oprichten van permanente boogkassen met de daarbij behorende voorzieningen onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
- c. de locatie aansluitend aan het bouwvlak is gelegen;
- d. de oppervlakte van het containerveld bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- e. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- f. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- g. de totale oppervlakte van het bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boogkassen' niet meer dan 3 ha bedraagt;

- h. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- i. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- j. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- k. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- l. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/of voorziening wordt ingepast;
- m. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie.

3.7.5 Toevoeging specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerteelt

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – containerteelt' op de verbeelding opnemen ten behoeve van het aanleggen van containervelden met de daarbij behorende voorzieningen onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
- c. de locatie van het containerveld ligt aansluitend aan het bouwvlak;
- d. de oppervlakte van het containerveld bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- e. de totale oppervlakte van het bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt' niet meer dan 3 ha bedraagt;
- f. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- g. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/of voorziening wordt ingepast;
- j. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- k. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- l. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie.

3.7.6 Wijziging Agrarisch met waarden naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen plaats van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' of 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er sprake is van een landbouwverwant bedrijf of een kleinschalig bedrijf;
- c. hergebruik enkel mogelijk is, indien sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwverwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. voor de wijziging naar 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' is de uitoefening van het bedrijf toegestaan met maximaal milieucategorie 3.1;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- h. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- j. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- k. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- l. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie.

3.7.7 *Wijziging Agrarisch met waarden in Recreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' het plan wijzigen en in de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van de vestiging van een recreatieve functie, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de bestaande bebouwingsmassa niet mag worden uitgebreid;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de bebouwing/voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- f. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- g. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- h. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.7.8 *Wijziging Agrarisch met waarden naar Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. het aantal woningen niet mag toenemen;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m².

Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren.

4.2 Bouwregels

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

a. burgerwoningen

Inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m ³ , waarbij geldt dat als de inhoud van een bestaande woning inclusief aan/ bijgebouwen groter is, de bestaande inhoud is toegestaan.
Goothoogte	Max 4,5 m
Dakhelling	Min 12° en max 45°
Afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min 25 m
Afstand tot de niet aan de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m

b. aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:

Goothoogte	Max. 3 m
Dakvorm en -helling	afgestemd op dakvorm en -helling woning
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde

	Bouwhoogte
Erf- en terreinafscheidings, achter voorgevellijn	Max. 2 m
Erf- en terreinafscheidings, voor voorgevellijn	Max. 1 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 4.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen bij met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd
- f. ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 4.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2 onder a en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
1. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het betreffende bestemmingsplan, zoals bedoeld in dit lid onder a sub 1, en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
 8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

- b. artikel 4.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- c. artikel 4.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 2. de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.
- d. artikel 4.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
- e. artikel 4.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray en het Ruimtelijk KwaliteitsKader;
- f. artikel 4.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m³. Het gehele hoofdgebouw mag inpandig worden verbouwd tot woning;
 2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;

3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
 5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan.
- g. artikel 4.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie.
- h. artikel 4.2 onder a, b en c van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming Verkeer - Wegverkeer toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik van gedeeltes van de woning, waaronder aan- uit- of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers.
- i. het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van kamerverhuur.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning wordt gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:

1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
 2. de leefruimte minimaal 10 m² per medewerker bedraagt en er sprake is van minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. artikel 4.5 onder a van de planregels en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 2. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 3. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen wordt opgericht;
 4. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden blijven;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
 7. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. artikel 4.1 onder a en 4.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- d. artikel 4.5 onder e van de planregels en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de bestemming wonen aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden;
 2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 5. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening;
 6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
- e. artikel 4.5 onder i van de planregels en het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de voorzieningen uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen;
 2. er uitsluitend sprake is van statische opslag;
 3. het gebruik in hun totaliteit niet groter is dan 500 m²;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;

6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 11.2 van de planregels in acht dient te worden genomen.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m² (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 500 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeentewege erkende archeologisch deskundige te overleggen waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 van de planregels en meer bebouwing worden toegestaan, indien door archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten. Uitsluitend indien een archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.2 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 vragen burgemeester en wethouders een archeologisch deskundige om schriftelijk advies of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. groundbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de oogst dieper dan 50 cm zal plaatsvinden.

5.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.5.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. blijktens een rapport van een door gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

5.5.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.5.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Infiltratie

7.1.1 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.

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

7.2 Parkeergelegenheid

7.2.1 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 "Bijlage 3 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.

7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Luchtvaartverkeerzone

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', ter aanduiding van de obstakelvrije zone van het luchtvaartterrein, enig bouwwerk te bouwen, enig roerend goed, houtopstanden en/of beplantingen te hebben of aan te brengen, danwel de bodem op te hogen, met een grotere hoogte dan aangegeven op de verbeelding.

8.2 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Extensiveringsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

8.3 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits van de wegbeheerder een positief advies is ontvangen;
- b. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de planregels ten aanzien van het bouwen van kunsttuingen en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarbij voor een hoogte van meer dan 65 m +NAP, in het kader van voorkoming van onaanvaardbare radarverstoring, voorafgaand aan het toestaan schriftelijk advies dient te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- d. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

9.2 Afwegingskader

Een in artikel 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. bestemmingsgrenzen met max. 10 m. verschuiven, of
- b. functieaanduidingen van de verbeelding verwijderen.

10.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 10.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Strijdig gebruik

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

11.2 Prioriteit van dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haag 29a en 31 Merselo'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Bestemmingsplan

Haag 29a en 31 Merselo

Gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Haag 29a en 31 Merselo
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.BP23008-on01
Status: Ontwerp
Datum: 07 november 2023
Projectnummer Buro SRO: 36.90.18

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Michels Advies b.v.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

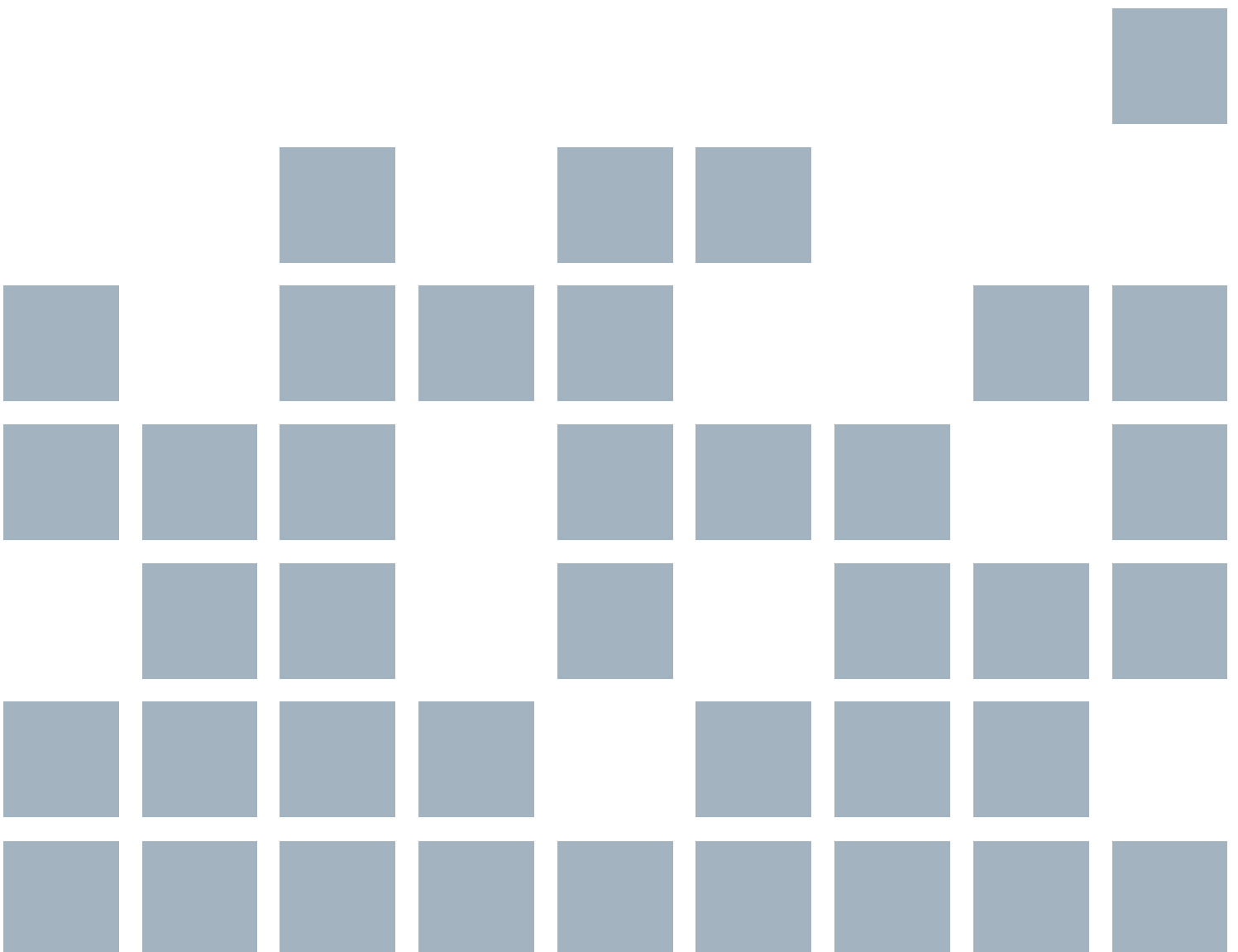


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	29
4.3 Ecologie	31
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Explosieven	33
4.7 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Bodemonderzoek	39
Bijlage 2 Berekening geurbelasting	41

Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Agrarisch met waarden	57
Artikel 4	Wonen	71
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	76
Hoofdstuk 3	Algemene regels	78
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	79
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	79
Artikel 11	Overige regels	80
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 12	Overgangsrecht	81
Artikel 13	Slotregel	81
Bijlagen bij de regels		83
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	85
Verbeelding		87

Toelichting



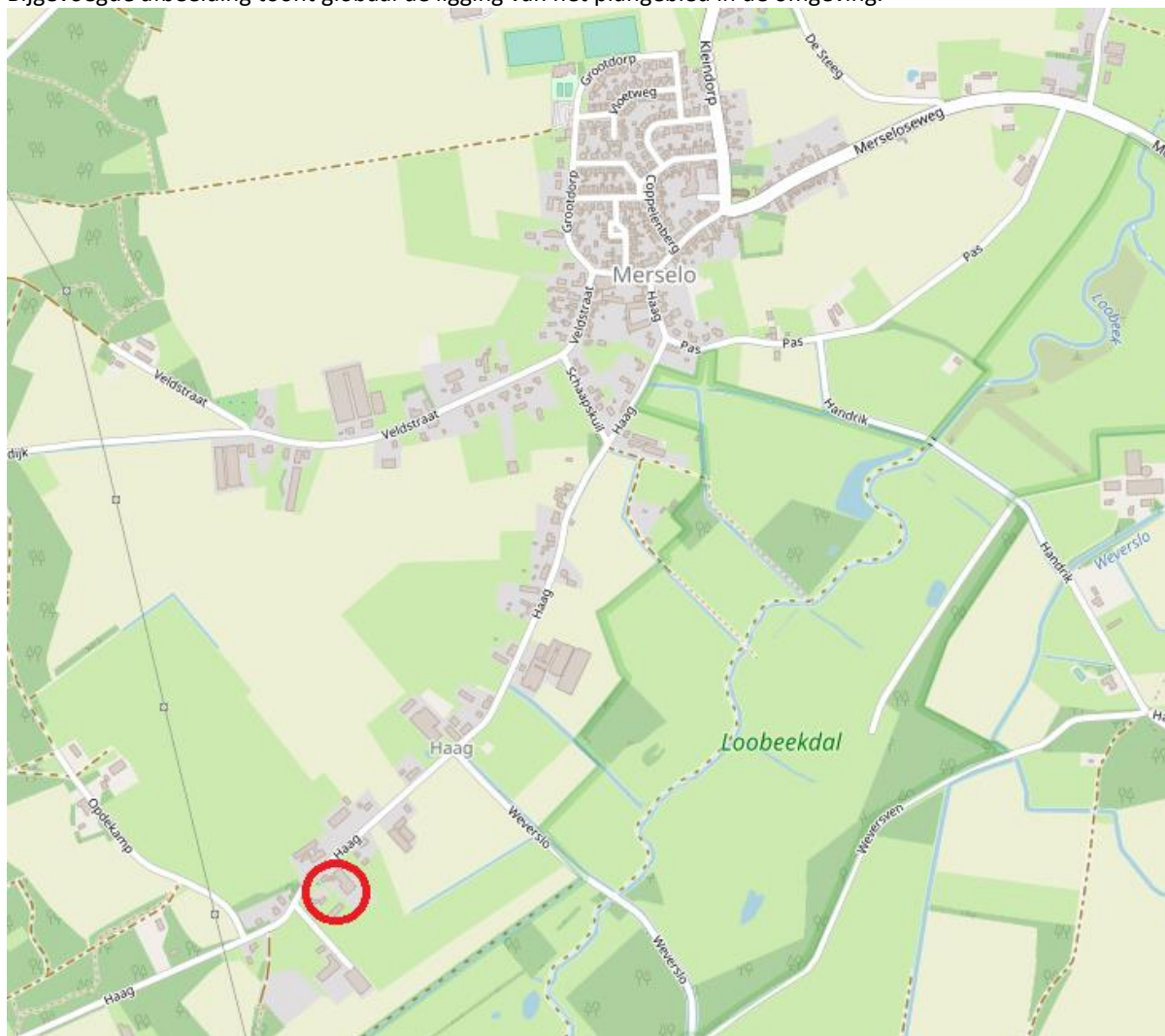
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Haag 29a in Merselo ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze een gekoppeld bouwvlak met het agrarische bedrijf met bedrijfswoning aan de Haag 31. Het bedrijf aan de Haag 29a is niet meer actief, maar de bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door een burger. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Haag 29a en 31 in Merselo, in het buitengebied van de gemeente Venray. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied en de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, iets ten zuidwesten van de kern Merselo. Het plangebied ligt aan de Haag, de weg tussen Merselo en Ysselsteyn. In de omgeving liggen verschillende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen in een overwegend open landschap waar enkele wegen worden begeleid door laanbomen. Direct ten oosten van de locatie Haag 29a ligt een transportbedrijf.

Het plangebied bestaat uit 2 deellocaties. De hoofdlocatie betreft de noordelijke deellocatie aan de Haag 29a. Van agrarische bedrijfsvoering binnen dit deelgebied is geen sprake meer, de locatie is reeds als woonlocatie in gebruik. Het aan-huis-gebonden bedrijfje dat op locatie gevestigd was, gaat verder op een industrieterrein in de omgeving. De bedrijfswoning en het bijgebouw staan vooraan de Haag. De woning wordt via een eigen inrit ontsloten op deze weg. Achter de woning liggen twee voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 610 m². Het bedrijfsgedeelte wordt via een eigen onverhard pad ontsloten op de Haag.

Binnen de tweede, zuidelijke, deellocatie aan de Haag 31 is een actief bedrijf gevestigd bestaande uit een akkerbouwbedrijf en rundveehouderij. Dit bedrijf maakt onderdeel uit van voorliggend initiatief vanwege de huidige planologische verbinding tussen de agrarische bouwvlakken van de locaties Haag 29a en 31 (zie verder 3.4.9). Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor de locatie Haag 31. Deze deellocatie maakt daarom geen onderdeel uit van de verdere beoordeling van voorliggend document aan de beleidskaders en uitvoerbaarheidsaspecten.



Huidige situatie plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in de functieverandering van de huidige agrarische bedrijfslocatie aan de Haag 29a in een woonlocatie. De bestaande bedrijfswoning blijft als zodanig behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Er komen geen andere woningen bij. De twee agrarische bedrijfsgebouwen blijven op grond van het overgangsrecht behouden. De huidige ruimtelijke scheiding tussen het huidige woongedeelte en de bedrijfsbebouwing wordt planologisch bestendig via voorliggend plan, zie verder 5.2.



Impressie toekomstige situatie (bron: Ruimtelijke Plannen/Michels Advies)

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Naast energieprestatie-eisen voor nieuwbouw gelden er ook eisen bij verbouw en renovatie. Volgens het Bouwbesluit, artikel 5.6 lid 1, geldt voor thermische isolatie het rechtens verkregen niveau, met als ondergrens $R_c = 1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$. Voor de luchtvolumestroom geldt het rechtens verkregen niveau. Tevens gelden er voorwaarden voor het toepassen van hernieuwbare energie bij een ingrijpende innovatie (meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil). Bij hernieuwbare energie gaat het om duurzame of groene energie die afkomstig is van natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld. Zonnepanelen, een warmtepomp of warmtenet zijn hiervan voorbeelden.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd.

Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Tevens zijn op platte daken sedum- of grasdaken mogelijk. Dit is naast wateropvang goed als isolerende maatregel bij extreme temperaturen. Ook overstekken op de juiste plaats kan bijdragen aan minder zonnestraling in huis bij hete zomers. Ook kan er gedacht worden aan het hergebruik van materialen of het gebruik van circulaire isolatiematerialen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe bouwwerken, die in de aanleg of in gebruik een belasting kunnen vormen voor het milieu. Het hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, geborgen op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat ontwikkelingen tot 12 woningen geen stedelijke ontwikkelingen in de zin van de ladder zijn. Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij het aantal woningen gelijk blijft en er geen bebouwing wordt toegevoegd. Omdat het plan daarmee ruim onder de gestelde voorwaarde blijft, is verdere toetsing aan de ladder niet nodig.

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkeling en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 - 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi - overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogaven centraal:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 1. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 2. in landelijk gebied
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
- Klimaatadaptatie en energie transitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'land- en tuinbouw' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening Limburg treedt in werking bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

In de Omgevingsverordening Limburg zijn geen direct relevante artikelen opgenomen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is opgenomen in de verordening dat onderhavig plangebied gelegen is in de regio Noord-Limburg. Voor deze regio geldt dat een ruimtelijke plan niet voorziet 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. Voorliggend plan betreft enkel het herbestemmen van een reeds bestaande bedrijfswoning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan het plangebied. Verdere toetsing is daarom niet nodig.

Voorliggend initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid van de regio voor de komende vier jaar. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen, waaronder corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen etc., wordt voortgezet. Op basis van een analyse over de huishoudensontwikkeling, de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad en enkele trends en ontwikkelingen zijn er in de visie enkele opgaven geformuleerd die als volgt zijn samen te vatten:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** - Zowel met betrekking tot de bestaande- en nieuwe woningvoorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** - De druk op de sociale huursector neemt toe. Niet alleen in aantallen, ook door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt de druk op de leefbaarheid met zich mee.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning waardoor de woning door een veel bredere doelgroep in gebruik genomen kan worden. Dit komt ten goede aan het kwalitatieve woningaanbod in de regio. Het plan sluit daarmee aan op onder andere de opgave uit de woonvisie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Het plan is passend binnen de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

Op 27 juni 2019 is de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente Venray haar ambities opgesteld voor de ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Deze visie vervangt de Strategische visie 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'. De toekomstvisie geeft de gemeente een koers voor het omgaan met nieuwe trends en ontwikkelingen in de gemeente, zowel binnen de gemeenschap van Venray als in de regio. Belangrijke thema's uit de vorige strategische visie worden doorgezet in deze visie. 'Venray loopt voorop' heeft aandacht voor burgerparticipatie, de rol van de overheid, en regionale samenwerking, met name op het gebied van onderwijs, bedrijfsleven en in de naaste omgeving van inwoners. Hiermee speelt de toekomstvisie in op de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast is er veel aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van onder meer de leefomgeving. De uitdaging daarbij is om de ruimtelijke kwaliteit zowel in de stad, op het platteland als in de natuur op een hoog niveau te houden.

De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de volgende vijf ambities geformuleerd.

In het Venray van 2030:

- zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
- woon je groen en sociaal;
- zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
- stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
- is iedereen mobiel.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt de bedrijfswoning aan de Haag 29a omgezet in een burgerwoning. Door de planologische situatie van het woonperceel aan te laten sluiten bij het feitelijk gebruik vindt op de locatie een kwaliteitsverbetering plaats. Met het plan blijft het mogelijk om op een groene locatie in het buitengebied van Venray te blijven wonen. Daarmee sluit het plan aan op de ambitie 'In het Venray van 2030 woon je groen en sociaal'.

Het initiatief past binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

3.4.2 Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op de grote uitdagingen van de aankomende tijd en geeft de gemeente aan waar het naar toe wil in de toekomst. De Omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie:

Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners, ondernemers en verenigingen uit de gemeente Venray. De volgende vijf ambities zijn geformuleerd:

1. Groen wonen voor iedereen.
2. Een gezond Venray heeft de toekomst.
3. Venray bloeit, bruist en boeit.
4. Natuurlijk Venray!
5. Ambities in regionaal perspectief.

Verder geeft de gemeente aan dat het de belangrijkste waarden (Erfgoed, Landschap, Natuur en Groen, Water en bodem en Stedenbouwkundig kader) wil beschermen en versterken. Daarbij wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Door deze wijziging wordt wonen op de locatie in het buitengebied ook mogelijk zonder het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het levert daarmee een bijdrage aan de ambitie groen wonen voor iedereen mogelijk te maken. Daarnaast vinden er geen ruimtelijke ingrepen plaats, waardoor de belangrijkste waarden van het gebied in stand worden gehouden.

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie Venray.

3.4.3 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 - Borging Kwaliteitsmenu

Op 20 december 2011 heeft de gemeente Venray de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te verbeteren. Het doel daarbij is om bestaande (groene) kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Onderdeel van onderhavige structuurvisie is ook de implementatie van het Limburgse Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu (verder te noemen LKM) is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingsfeer van het LKM. Grondprincipe van dit kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze bijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Planspecifiek

Met voorliggend plan treden vinden geen ruimtelijke wijzigingen in het plangebied op. Een verlies aan omgevingskwaliteit wordt daarom niet voorzien. Een bijdrage om de omgevingskwaliteit te versterken is niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.4.4 Visie Veehouderij Venray 2018

Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Visie veehouderij Venray 2018' vastgesteld. In de visie is het beleid van de gemeente Venray uiteengezet dat moet bijdragen aan een balans tussen de ontwikkelingsruimte voor de veehouderijen en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners. In delen van het buitengebied en in enkele dorpskernen wordt door inwoners van de gemeente hinder ervaren door veehouderijen uit de omgeving. De hinder heeft voornamelijk betrekking op geuroverlast maar ook transport, vliegen en geluid dragen bij aan de hinder. In het gemeentelijke beleidsstuk "Veehouderij en gezondheid omwonenden" uit 2015 is er ook extra aandacht voor de gezondheid van inwoners. De gemeente wil dat de emissies (geur, ammoniak, fijn stof en endotoxinen) voldoende snel afnemen en het aantal overlastlocaties snel daalt. Dat betekent dat nieuwe overlast moet worden voorkomen en dat ontwikkeling gepaard moet gaan met een verbetering.

Planspecifiek

Voorliggend plan zet een bestaande agrarische bedrijfslocatie om naar een woonlocatie. In de toekomstige situatie is het bedrijfsmatig houden van dieren niet meer toegestaan. Van nadelige milieuhinder, waaronder geurhinder, op de omgeving is dan ook geen sprake meer. Daarmee komt het plan tegemoet aan de doelstellingen uit de Visie Veehouderij Venray 2018.

3.4.5 Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray

In de nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray, 2e herziening 2018' past de gemeente Venray een differentiatie in welstandstoezicht toe. Het welstandsbeleid wordt in de eerste plaats gedifferentieerd naar de specifieke situatie in wijken, buurten of gebieden en naar de plaats van een bouwwerk op het erf. Dit betekent dat minder beeldbepalende gebieden (waaronder grote delen van Venray, de kerkdorpen en bedrijventerreinen) preventief worden getoetst door een ambtenaar. Voor nieuwe hoofdgebouwen, monumenten en plannen die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan wordt de toetsing uitgevoerd door de welstandscommissie (in Venray het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit).

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt de oprichting van nieuwe woningen niet mogelijk. Het ARK (Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit) zal het initiatief daarom niet toetsen aan de welstandsnota. Wel wordt het plan ambtelijk getoetst. De woning aan de Haag 29a is reeds bestaand en passend in de omgeving.

De nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray' staat het initiatief niet in de weg.

3.4.6 Toetssteen Openbare Ruimte

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelingstraject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen.
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet enkel in ontwikkelingen binnen privaat terrein, waardoor de Toetssteen Openbare Ruimte met betrekking tot dit plan alleen voor het onderdeel 'Verkeer' relevant is. In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in lijn met de parkeernormen uit de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. Daarmee is geborgd dat parkeren als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied binnen eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeerdruk op de openbare ruimte door dit initiatief niet toeneemt. De toekomstige burgerwoning blijft op de huidige wijze ontsloten op de Haag. Hiermee is voldaan aan de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray.

3.4.7 Omgevingsprogramma Wonen & Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het Omgevingsprogramma Wonen en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma. De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 (vastgesteld op 13 december 2022) is een van die instrumenten.

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat van de 1.500 woningen die de komende 10 jaar gerealiseerd worden voor minimaal 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Met de doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd in nieuwe woningbouwontwikkelingen. Tevens wordt geregeld dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

Met de doelgroepenverordening neemt de gemeente meer regie op de bouw en het beschikbaar houden van woningen in het sociale en betaalbare segment. De doelgroepenverordening is alleen van toepassing bij nieuwbouw van 12 of meer woningen en regelt niet de toewijzing van woningen.

Planspecifiek

Met het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt een woning toegevoegd aan de reguliere woningvoorraad binnen de gemeente Venray. De woning komt daarmee beschikbaar voor een bredere doelgroep. Het initiatief levert voorziet daarmee in een bijdrage aan voldoende woningen ten aanzien van de in het Omgevingsprogramma gestelde woonbehoefte.

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen binnen het plangebied. De gestelde voorwaarde van 12 of meer nieuwe woningen wordt niet overschreden. De doelgroepenverordening is hiermee niet van toepassing op voorliggend plan. De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 staat het plan niet in de weg.

3.4.8 Ruimtelijke KwaliteitsKader

In november 2021 is de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat bij de uitvoering en monitoring opgenomen dat een Ruimtelijk KwaliteitsKader voor het hele gemeentelijke grondgebied opgesteld wordt. In de Omgevingsvisie wordt ook een beschrijving van de waarden gegeven. Het betreft de waarden:

- Erfgoed,
- Landschap,
- Natuur en groen,
- Water en bodem en
- Stedenbouwkundig kader (alleen voor de kern Venray)

Deze waarden vormen gezamenlijk de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Door de ruimtelijke kwaliteit van Venray te beschermen en te versterken wordt aangesloten bij het motto van de Omgevingswet 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. Het opgestelde Ruimtelijk KwaliteitsKader geldt zowel voor het landelijk als voor het stedelijk gebied. Hierin wordt de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de vorm van kenmerken en streefbeelden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan het Ruimtelijk KwaliteitsKader waarin wordt vastgelegd welke kwaliteiten belangrijk zijn om te behouden en welke ontwikkelingen waar gewenst zijn. Het Ruimtelijk KwaliteitsKader vormt ook een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en bevat aanbevelingen die helpen om een initiatief zo goed mogelijk in te passen rekening houdend met de omringende waarden.

Planspecifiek

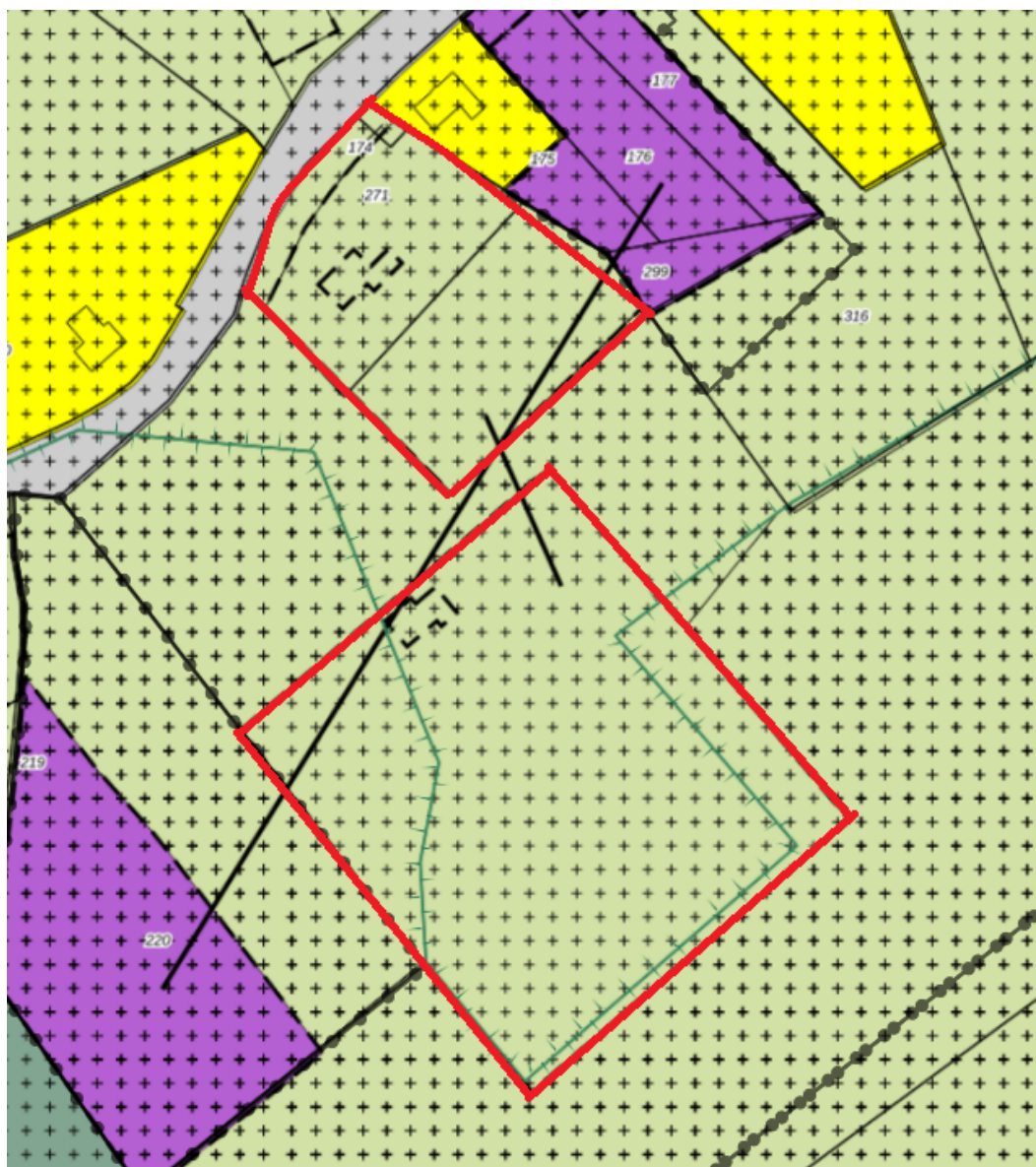
Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied 'Esgronden'. Kenmerken van dit gebied betreffen:

- Kleinschalige verkaveling en bebouwing langs de historische wegen
- Veelal kleine verkavelingen in diverse richtingen, vooral op de flanken van de essen en aan historische wegen. De essen om Leunen zijn aan de binnenzijde van de randweg bebouwd, elders aan de buitenzijde.
- Akkerbouw op de es, vollegrond tuinbouw

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen. Het plan heeft geen gevolgen met betrekking tot de uitstraling van het landschap, het erf of bebouwing. Het plan is daarmee passend binnen het RKK.

3.4.9 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010) en de meest recente herziening 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' (vastgesteld op 20 september 2017) door de gemeente Venray. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer:



Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op de afbeelding is te zien dat ter hoogte van het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' geldt. Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen, die in relatie met elkaar staan. De bouwvlakken hebben de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Per bouwvlak is tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Het plangebied kent de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan is een burgerwoning niet toegestaan. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee in strijd met het vigerende plan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiervoor is bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het bestaande en toekomstige gebruik.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het dichtstbijgelegen rekenpunt 65343 (aan de Deurneseweg, ten zuiden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	16,8 µg/m ³	17,7 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%), gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De bestaande woning Haag 29a blijft op de bestaande plek behouden en is reeds een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning zorgt dan ook niet voor het toevoegen van een geluidsgevoelige functie binnen het gebied. Via een bouwvlak op de verbeelding is geborgd dat in geval van herbouw een nieuwe woning niet dicht op de weg kan worden gepositioneerd. In de omgeving van het plangebied zijn geen industrieterreinen en/of spoorwegen gelegen. Geluidhinder van deze geluidbronnen kan op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

Wet Geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend op basis van de omvang en kenmerken van het bedrijf, voor de tweede (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren') gelden minimumafstanden tot geurgevoelige objecten. De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Voor dieren met een geuremissie is per diercategorie per stalsysteem een geuremissiefactor vastgesteld. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in de regeling wordt genoemd betreft het 'vaste afstandsdieren'.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende geurnormen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

Geurgevoelig object gelegen in:	Maximaal toegestane geurbelasting (odourunits per m ³ lucht)
Concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
Concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
Niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
Niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Tabel A, normen voorgrondbelasting Wet geurhinder en veehouderij

Als het een veehouderijbedrijf is met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Deze afstanden worden gemeten als kortste afstand tussen een emissiepunt en de buitenzijde van het geurgevoelige object.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder een geuremissiefactor altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit is 50 meter binnen de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

De minimumafstanden gelden niet voor ruimte-voor-ruimtewoningen (en soortgelijke geurgevoelige objecten).

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties of andere geurgevoelige functies mogelijk maken moet worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet daarnaast worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Wet geurhinder en veehouderij is ook geregeld dat een woning die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, qua geur daarna nog steeds (bij de beoordeling van een aanvraag van een veehouderij in die omgeving) beschouwd dient te worden als een woning bij een veehouderij.

Geurverordening gemeente Venray.

De gemeenteraad van de gemeente Venray en de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum hebben een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nadien heeft de gemeente Venray haar verordening nog aangepast in die zin dat voor een viertal locaties de geurnorm gewijzigd is.

In deze verordeningen (inclusief de wijziging van de gemeente Venray) wordt afgeweken van de wettelijke

normen uit de Wgv. Beide geurverordeningen zijn inmiddels samengevoegd tot één verordening waarbij de uitgangspunten ongewijzigd zijn gebleven. De normen uit deze samengevoegde verordening zijn:

Gebied:	Maximaal toegestane geurbelasting
	(odourunits per m ³ lucht)
Zoekgebieden woningbouw	8,0 ouE/m ³
Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	8,0 ouE/m ³
Vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij	8,0 ouE/m ³
Bedrijfsterreinen	8,0 ouE/m ³
Plangebied Burgemeester Ponjéestraat in Wanssum	7,0 ouE/m ³
Voor de bestaande woongebieden in Wanssum	2,50 ouE/m ³
Voor de bestaande woongebieden van Venray, Leunen, Smakt, Vredepeel, Ysselsteyn, Oostrum, Merselo, Castenray, Oirlo, Veulen, Blitterswijck en Geijsteren.	3,0 ouE/m ³
Buitengebied	14,0 ouE/m ³
Timmermannsweg 13 Ysselsteyn, Ringweg 33a Ysselsteyn, Pater Tulpstraat 24 Ysselsteyn, Horsterweg 70/70a/70b Castenray	8,0 ouE/m ³

Tabel B, normen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij

Op de 'Kaart behorende bij Aanpassing verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray september 2009' is per deelgebied ingetekend wat de normstelling is.

In de gebiedsvisie behorende bij de geurverordening is geen specifieke definitie of uitwerking opgenomen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wél is aangegeven dat de afwijkende normering uit de geurverordening niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray.

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray' heeft de gemeente Venray vastgelegd wat wordt verstaan onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het opstellen van deze aanvulling op de gebiedsvisie en het vastleggen van de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (Infomil 2007) als basis gediend.

In onderstaande tabel is de maximale waarde van de voor- en achtergrondbelasting weergegeven waarbij volgens de gemeente Venray nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gebied	Maximale belasting (odourunits per m ³ lucht)	
	Achtergrond	Voorgrond
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geijsteren, Blitterswijck en Wanssum	13,0 ouE/m ³	6,5 ouE/m ³
Bestaande woongebieden Ysselsteyn, Veulen, Castenray, Oirlo, Leunen, Heide en Merselo	20,0 ouE/m ³	6,5 ouE/m ³
Zoekgebied woningbouw Wanssum	13,0 ouE/m ³	7,0 ouE/m ³
Overige zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	20,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Vakantiepark de 'Witte Vennen' en de Clustering TBS/Pascalis/Dichterbij'	13,0 ouE/m ³	7,0 ouE/m ³
Buitengebied	20,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³

Tabel C, maximale waarden voor- en achtergrondbelasting

Planspecifiek

Voorgrondbelasting

De gemeente Venray heeft een kaart (situatie december 2022) gemaakt met de geurhindercontouren 3 ouE/m³, 8 ouE/m³ en 14 ouE/m³ van alle veehouderijbedrijven in Venray. Ook zijn de vaste afstand contouren van 50m en 100m weergegeven voor bedrijven met 'vaste afstandsdieren'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



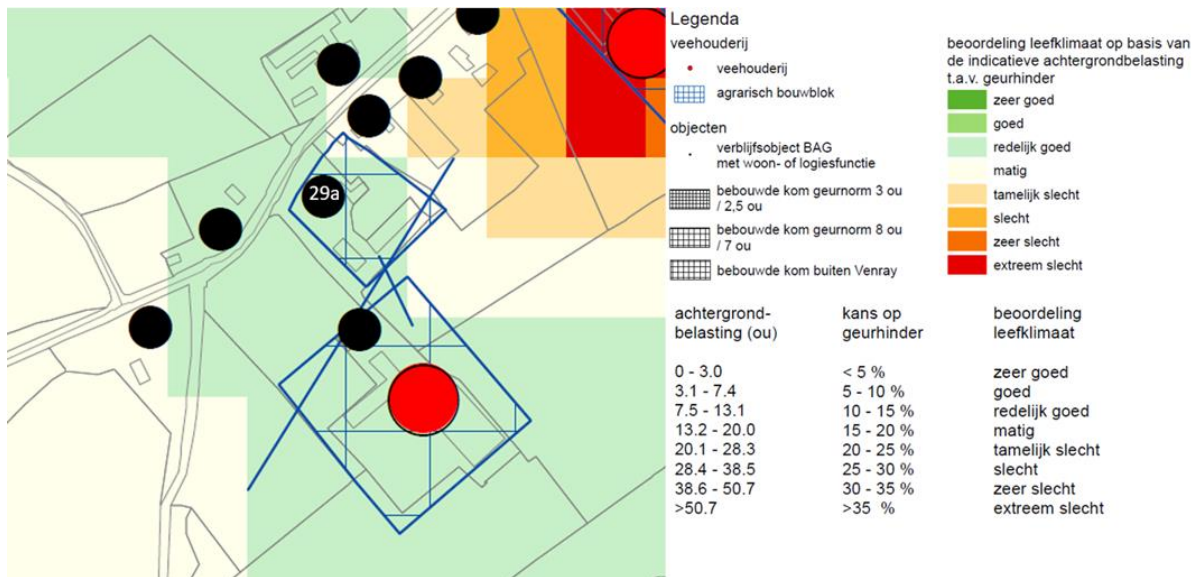
Uitsnede 'indicatieve geurhindercontouren 3 ou, 8 ou en 14 ou' (bron: gemeente Venray)

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray' heeft de gemeente bepaald dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het buitengebied als de maximale waarde voorgrondbelasting niet meer bedraagt dan 14 ouE/m³. Op grond van het gemeentelijk beleid is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Omdat de kaart indicatief is, en om daadwerkelijk vast te stellen of ten aanzien van de veehouderij wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is daarom een extra berekening uitgevoerd van de voorgrondgeurbelasting met het programma V-stacks vergunning (zie bijlage 2). Ten aanzien van de voorgrondbelasting is een berekening gemaakt van de bedrijven Haag 23/23a, Haag 31 en Haag 37. De hoogste voorgrondbelasting in het plangebied bedraagt 10,5 ouE. Hiermee wordt bevestigd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke geurnormen ten aanzien van voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

De gemeente Venray heeft een kaart (situatie december 2022) gemaakt van de indicatieve achtergrondbelasting, veroorzaakt door al die veehouderijen. Navolgende afbeelding toont de uitsnede van deze kaart. De woning aan de Haag 29a ligt binnen een gebied dat is gekwalificeerd als 'redelijk goed' waarbij de achtergrondbelasting kan variëren tussen de 7.5 en 13.1 ouE. De achtergrondbelasting blijft ruim onder de maximale belasting van 20 ouE. Op grond van de gemeentelijke gebiedsvisie volgt dat ook vanuit achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Uitsnede 'kaart Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder' (bron: gemeente Venray)

Omdat de kaart indicatief is, en om daadwerkelijk vast te stellen of er wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een extra berekening uitgevoerd van de achtergrondgeurbelasting met het programma V-stacks gebied (zie bijlage 2). Hieruit volgt dat de hoogste waarde ten aanzien van achtergrondbelasting 11,7 ouE bedraagt. Hiermee wordt bevestigd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke geurnormen ten aanzien van de achtergrondbelasting

Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande veehouderijen

De relevante woning aan de Haag 29a betreft een woning die tot een veehouderij behoorde. Woningen die op of na 19 maart 2000 van woning bij een veehouderij zijn omgezet naar burgerwoningen worden na de omzetting nog altijd beschouwd als een woning bij een veehouderij (bij de beoordeling van een aanvraag van een veehouderij in de omgeving). Voorliggend initiatief voorziet daarmee niet in een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (een bedrijf of bedrijventerrein) met als doel milieugevoelige functies uit de omgeving te weren. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie (bijvoorbeeld een woongebied) een bufferzone gecreëerd.

Planspecifiek

De woning aan Haag 29a is in de bestaande situatie een milieugevoelig object voor bedrijfsactiviteiten anders dan de bedrijfsactiviteiten van het eigen bedrijf. Deze woning en bedrijven uit de omgeving dienen in de bestaande situatie al rekening met elkaar te houden. Via een bouwvlak op de verbeelding van voorliggend plan is geborgd dat de woning ook bij eventuele herbouw niet dichterbij bestaande bedrijven opgericht kan worden. Er blijft in de toekomstige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven en inrichtingen worden ook niet (verder) belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorliggend initiatief voorziet in het verwijderen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden aan Haag 29a. De oprichting van een nieuw bedrijf is in de toekomstige situatie niet meer mogelijk en de locatie 29a zorgt daarmee ook niet meer voor een milieueffect op de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

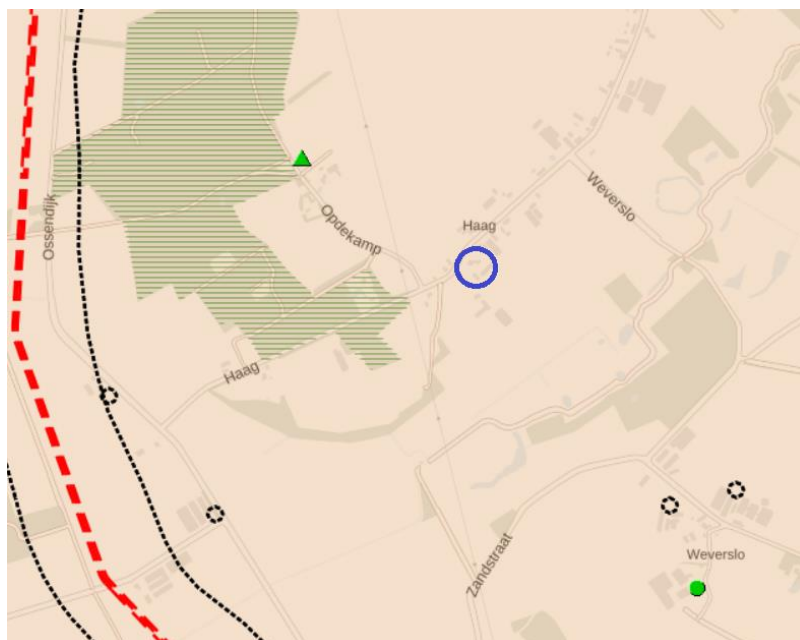
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterrainen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Hierop is het plangebied globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande kaart is op te maken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de basisnetroutes voor gevaarlijke stoffen over water, weg of spoor ligt. Ook ligt het niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Bevi valt. Het plangebied ligt tevens niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Op de kaart is zichtbaar dat op circa 1100 m van het plangebied buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen zijn. Dit betreft aardgasleidingen, waarvoor een plaatsgebonden risico (10^{-6} -contour) geldt. Deze is met de stippellijn aangegeven op de kaart. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten. De leidingen leveren geen belemmering op voor voorliggend plan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025, vastgesteld op 14 december 2021, is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2022 tot en met 2025 vastgelegd. Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de indeling van het GRP is rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet (Ow).

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een gebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

Het besef groeit dat wateroverlast niet langer is op te lossen door alleen maar het aanpassen van de riolering. Om extreme buien doelmatig te verwerken moet de gehele buitenruimte beter worden benut. Bijvoorbeeld via de aanleg van meer groene voorzieningen, bergingsbassins en oppervlaktewater. Maar ook het vergroenen van daken en tuinen en het opwaarderen van bestaande sloten.

Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en kan worden benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. In het GRP geeft de gemeente aan dat inwoners hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel dienen te infiltreren. Bij nieuwe ruimtelijke particuliere ontwikkelingen is het streven om hemelwater bij voorkeur bovengronds te infiltreren in de bodem. De gemeente hanteert daarbij de volgende voorwaarden:

1. de 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. de aanwezigheid van een overloopvoorziening (indien mogelijk bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, is zo ontworpen dat deze wateroverlast voorkomt.

* De norm van 60 mm geldt alleen als er geen verbinding is tussen de infiltratievoorziening en oppervlaktewater. Als de infiltratievoorziening loost op een oppervlaktewater gelden de normen van het Waterschap. Deze stelt dat de infiltratievoorziening minimaal 100 mm groot moet zijn. Pas daarna mag een eventueel overschot worden geloosd op het oppervlaktewater.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Limburg. Voor dit waterschap is het niet mogelijk een digitale watertoets uit te voeren. Het waterschap zal daarom via het wettelijk vooroverleg op de hoogte worden gebracht van voorliggend initiatief. Het plangebied ligt niet in of aan (beschermings)zones van oppervlaktewater, (beschermde) waterkeringen of waterwinningsgebieden.

Hemelwater/afvalwater

Voorliggend plan betreft enkel een herbestemming van agrarisch naar wonen. Hierbij vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Aan de waterhuishoudkundige situatie op de locatie verandert niets. De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt niet toe. Compenserende maatregelen zijn daarom niet nodig. Het bergen van hemelwater vindt in de toekomstige situatie nog altijd plaats op eigen terrein. Het afvalwater blijft gescheiden van het hemelwater. Het afvalwater blijft aangesloten op het bestaande riool.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen gebied ligt op circa 4,8 km van het plangebied. Voorliggend initiatief voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden. De woning aan Haag 29a is al als zodanig in gebruik. Negatieve effecten in het kader van gebiedsbescherming zijn op voorhand uitgesloten.

Soortenbescherming

Voorliggende ontwikkeling voorziet enkel in een herbestemming van agrarisch naar wonen. Hierbij worden geen bouw- of sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Het optreden van significante negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige soorten in of nabij het plangebied wordt daarom uitgesloten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De woning aan Haag 29a blijft als zodanig in gebruik. De planologische rechten voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf worden wegbestemd. De uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende verkeersbewegingen is niet meer mogelijk. Het initiatief heeft daarmee een positief effect op de verkeerskundige situatie ter plaatse. Rondom de bestaande woning is, op eigen terrein, voldoende parkeermogelijkheid om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen objecten van cultuurhistorische waarde (rijks- of gemeentelijke monumenten) aanwezig. Voorliggend plan voorziet niet in het aanbrengen van ruimtelijke wijzigingen binnen het plangebied. Uitgesloten wordt dat negatieve gevolgen ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarde optreden.

Archeologie

Voorliggend initiatief voorziet niet in nieuwe bouw mogelijkheden. Ook wordt er niet gesloopt of grond geroerd. Negatieve effecten vanuit archeologie kunnen op voorhand worden uitgesloten. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (zie ook 3.4.9) is overgenomen in voorliggend plan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

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. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, 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.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet niet in een bouwplan zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt daarom geen exploitatieovereenkomst afgesloten. De kosten voor de gemeentelijke leges worden anderszins verrekend.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' en 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' en bevat de volgende bestemmingen:

- Haag 29a: ter plaatse van het woongedeelte is een de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning. Het woongedeelte wordt in de bestaande situatie reeds van het bedrijfspand gescheiden door een haag. Deze haag vormt de grens tussen de woonbestemming en de daarachter gelegen bestemming 'Agrarisch met waarden' die daar behouden blijft. De twee aangewezen voormalige bedrijfsgebouwen blijven op grond van het overgangsrecht behouden. Het agrarisch bouwvlak is in voorliggend plan niet overgenomen.
- Haag 31: de planologische situatie aan Haag 31 blijft ongewijzigd. De locatie behoudt hiermee de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Alleen het huidige relatieteken tussen het bouwvlak van Haag 29a en Haag 31 komt te vervallen.

Verder zijn de bestaande dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen overgenomen in voorliggend plan. Het gaat om:

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- Functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' (ter plaatse van de locatie Haag 31);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van de locatie Haag 31);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 72 m'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de relevante instanties. De reacties zijn in voorliggend plan verwerkt.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er vindt geen formele inspraakprocedure plaats. Voor dit plan is een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de omgevingsdialoog is geen enkele bedenking naar voren gekomen.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Berekening geurbelasting



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

SBI-2008		Omschrijving		
	Nummer		GROOTSTE AFSTAND	Categorie
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T/B.V. DE LANDBOUW		
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:		
011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	30	2
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	30	2
011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	30	2
0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	2
0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	3.2
0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	2
011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	2
0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	3.2
0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:		
0143	1	- paardenfokkerijen	50	3.1
0145	2	- overige graasdieren	50	3.1
0146		Fokken en houden van varkens	200	D 4.1
0147	0	Fokken en houden van pluimvee:		
0147	1	- legkippen	200	D 4.1
0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	4.1
0147	3	- eenden en ganzen	200	4.1
0147	4	- overig pluimvee	100	D 3.2
0149	0	Fokken en houden van overige dieren:		
0149	3	- huisdieren	50	3.1
0149	4	- maden, wormen e.d.	100	3.2
0149	5	- bijen	30	2
0149	6	- overige dieren	30	D 2
0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	3.2
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	50	D 3.1
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	2
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	50	3.1
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	2
0162		KI-stations	30	2
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW		
021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	50	3.1
03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN		
032	2	- visteeltbedrijven	50	3.1
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	2
1073		Deegwarenfabrieken	50	3.1
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
1814	A	Grafische afwerking	10	1
1814	B	Binderijen	30	2
1813		Grafische reproductie en zetten	30	2
1814		Overige grafische activiteiten	30	D 2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1

20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	30	2
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPOR		
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen		
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	50	3.1
251, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	50	D 3.1
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	2
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
32991		Sociale werkvoorziening	30	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	D 3.1
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
35	C0	Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
35	C1	- < 10 MVA	30	2
35	C2	- 10 - 100 MVA	50	3.1
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	10	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2
35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	50	3.1
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
36	B1	- < 1 MW	30	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID		
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	30	2
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	50	3.1
4622		Grth in bloemen en planten	30	2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	50	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	50	3.1
4634		Grth in dranken	30	2
4635		Grth in tabaksprodukten	30	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	30	2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	30	2
46735	4	zand en grind:		
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		

4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	30	2
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	30	2
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	50	3.1
562		Cateringbedrijven	30	2
49	-	VERVOER OVER LAND		
493		Taxibedrijven	30	2
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30	2
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
531, 532		Post- en koeriersdiensten	30	2
61	B0	Zendinstallaties:		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
7711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50 D	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50 D	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30 D	2
74, 81	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50 D	3.1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8891	2	Kinderopvang	30	2
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
3700	B	rioolgemalen	30	2
94	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
94991	B	Hondendressuurterreinen	50	3.1
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
91041		Kinderboerderijen	30	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9609	A	Dierenasiels en -pensions	100	3.2



VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Haag 29a

Merselo

kenmerk HMB B.V.: 22253001A

LEVEN
EN WERKEN
MET LAND
EN WATER



ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Haag 29a Merselo

kenmerk HMB B.V.: 22253001A



opdrachtgever: Michels Advies b.v. te Ysselsteyn

datum rapport: 21 januari 2023

kenmerk: 22253001A

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Gideon Aarts | g.aarts@hmbgroep.nl

rapporteur: Gideon Aarts

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	VOORONDERZOEK.....	5
	2.1 Werkwijze.....	5
	2.2 Resultaten vooronderzoek.....	5
	2.2.1 Onderzoekslocatie.....	5
	2.2.2 Omgeving.....	6
	2.3 Hypothese en onderzoeksopzet.....	8
3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	9
	3.1 Uitvoering veldonderzoek.....	9
	3.2 Resultaten veldonderzoek.....	9
	3.3 Laboratoriumonderzoek.....	11
	3.4 Analyseresultaten.....	11
4	SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	13
	4.1 Resultaten.....	13
	4.2 Conclusies.....	13
	4.3 Aanbevelingen.....	14

BIJLAGEN

- 1 | Boorprofielen met legenda en verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk
- 2 | Analysecertificaten
- 3 | Toetsing analyseresultaten
- 4 | Achtergrondinformatie
- 5 | Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

1 INLEIDING

In opdracht van Michels Advies b.v. te Ysselsteyn is door HMB B.V. in december 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich ter plaatse van de Haag 29a te Merselo.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Doelstelling

Het algemene doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit. De doelstelling per deelonderzoek is in de volgende hoofdstukken weergegeven.

Indeling rapport

In de rapportage worden de resultaten van de deelonderzoeken in achtereenvolgende separate hoofdstukken uitgewerkt. Het rapport sluit af met een samenvatting met conclusies en aanbevelingen.

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen¹. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses uitgevoerd wordt. Het kan niet geheel uitgesloten worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is, die bij dit onderzoek niet aangetroffen is.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (**KWALIBO**) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden.

Tenslotte wordt opgemerkt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de onderzochte locatie.

¹ De gebruikte normen en richtlijnen zijn in de navolgende hoofdstukken weergegeven

2 VOORONDERZOEK

2.1 Werkwijze

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de **NEN 5725**², aanleiding A³.

Het vooronderzoek heeft betrekking op de onderzoekslocatie en de omgeving. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- het Kadaster;
- de opdrachtgever;
- de gemeente Venray;
- het internet (onder andere Topotijdreis.nl, Atlas Limburg en Street smart);
- de Grondwaterkaart van Nederland, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINoloket.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek zijn de onderzoekslocatie en de omgeving geïnspecteerd.

2.2 Resultaten vooronderzoek

2.2.1 Onderzoekslocatie

Topografische en algemene gegevens

Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Haag 29a, Merselo
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	Gemeente Venray, sectie Y, perceel 271
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	2.750 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 2.630 m ²
X-coördinaat	191.905
Y-coördinaat	392.246

Huidig gebruik

Op de Haag 29a staat een woonhuis met garage. Rondom het woonhuis is de locatie aan de noordelijke, westelijke en zuidelijke zijde voor het grootste gedeelte onverhard. De noordoostelijke zijde is een gedeelte van het terrein verhard met puingranulaat ten behoeve van een parkeerplaats en opslag van materialen.

² NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017

³ 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

Historisch gebruik

Op basis van de historische kaarten is zichtbaar dat ten noordwesten op onderhavige locatie vanaf 1900 bebouwing heeft gestaan. Volgens de luchtfoto van 1949 betroffen het twee schuren. De huidige plaats van de woning is vanaf ongeveer 1930 bebouwd. De omliggende stukken grond zijn onbebouwd gebleven. Eind van de jaren zeventig verdwijnt de bebouwing aan de noordwest zijde van de woning. De garage ten noordoosten van de woning is volgens de gegevens van de BAG opgericht in 1920.

De woning is gebouwd in 1993 volgens de gegevens uit het BAG. Vanaf 2018 is op de luchtfoto zichtbaar dat puingranulaat is opgebracht ten noordoosten van de woning. Tevens is de inrit naar de woning vernieuwd met klinkers. Na het aanbrengen van het puingranulaat is de onderhavige locatie niet meer noemenswaardig veranderd.

Gelet op het decennialange gebruik door mensen wordt de locatie beoordeeld als heterogeen verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.

Er zijn, buiten het decennialange gebruik, geen relevante gegevens bekend met betrekking tot bodembedreigende activiteiten. Voorbeelden zijn (ondergrondse) brandstoftanks, een olie-/benzine-afscheider of calamiteiten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

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

Toekomstig gebruik

Het voornemen is de bestemming van de onderzoekslocatie te wijzigen naar 'wonen'.

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.

Gelet op de datum van aanbrenging van de puingranulaat en inrit (na 2006) is het puingranulaat niet verdacht op het voorkomen van asbest.

Op het aangrenzende perceel aan de zuidzijde bevinden zich een tweetal schuren met golfplaten daken. De betreffende schuren bevinden zich echter buiten de onderhavige onderzoekslocatie. Gelet op het feit dat asbest immobiel is en de afstand tot onderhavige locatie wordt niet verwacht dat de golfplaten tot bodemverontreiniging op onderhavige locatie hebben geleid.

Er zijn verder geen aanleidingen gevonden om asbest in de bodem te verwachten. De locatie wordt derhalve als 'onverdacht' beoordeeld op het voorkomen van asbest.

2.2.2 Omgeving

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	Haag	Openbare weg
Westen	-	Akkerland
Oosten	Haag 29	Woning met tuin
Zuiden	-	Tuin en schuur

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Merselo, aan de rand van de bebouwde kom.

Bodembedreigende activiteiten

Van de directe omgeving zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Voorbeelden zijn (ondergrondse) brandstoftanks, een olie-benzine-afscheider of calamiteiten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie

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

Ten noordoosten van de onderhavige locatie (Haag 29) is een verkennend bodemonderzoek (DvL milieu en techniek, kenmerk: 061098, 31 mei 2006) uitgevoerd. Aanleiding is de vervangende nieuwbouw van een woonhuis. Tijdens het veldwerk zijn sporen baksteen aangetroffen in de bovengrond. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zink en EOX aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met chroom en zink.

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

Bodemopbouw en geohydrologie

De locatie ligt globaal op 34 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 3 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 – 5	Zand, zeer fijn tot zeer grof, met plaatselijk leem, klei en veen
Formatie van Beegden	5 – 14	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig
Kiezeloöliet Formatie	14 – 20	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus
Formatie van Breda	20 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend

Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 3,0 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 grondwaterwingsgebied.

Achtergrondgehalten

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

2.3 Hypothese en onderzoeksopzet

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging (verdachte locatie). Het verkennd bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de **NEN 5740**⁴.

Het algemene doel van verkennd bodemonderzoek is: het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit. Volgens de NEN 5740 is de doelstelling in deze situatie als volgt: het bepalen van de aard van een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof in de grond en het freatische grondwater boven respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde wordt aangetroffen.

In tabel 4 is de gehanteerde onderzoeksstrategie (NEN 5740) en de daarop gebaseerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven.

Tabel 4 Onderzoeksstrategie

A – Onderzoekslocatie					
Verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE-NL)					
Veldonderzoek			Laboratoriumonderzoek		
Aantal boringen en peilbuizen			Aantal (meng)monsters		
boring tot 0,5 m-mv	én boring tot grondwater	én boring met peilbuis	Grond		Grondwater
			Bovengrond	Ondergrond	
11	2	1	3 Standaardpakket bodem ⁵	1 Standaardpakket bodem	1 Standaardpakket grondwater ⁶

⁴ NEN 5740+A1, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennd bodemonderzoek, Delft 2016

⁵ Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10), PCB (7) en het lutum- en organische stofgehalte

⁶ Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)

3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

3.1 Uitvoering veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd door HMB B.V. conform de Beoordelingsrichtlijn voor de SIKB-procescertificaten voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (**BRL SIKB 2000**⁷) en de protocollen **2001**⁸ en **2002**⁹ (bijlage 1, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk).

Op 18 november 2022 is het veldwerk uitgevoerd als omschreven in paragraaf 2.3. De verrichte boringen en de geplaatste peilbuis zijn gecodeerd vanaf nummer 01.

Het grondwater is bemonsterd op 25 november 2022. Gelijktijdig zijn de stand, de zuurgraad (pH), het geleidingsvermogen (ec) en de troebelheid van het grondwater bepaald.

De situering van de boorpunten is aangegeven op de tekening (bijlage 5). Een uitgebreide omschrijving van de onderzoeksmethodiek is opgenomen in bijlage 4.

3.2 Resultaten veldonderzoek

Bodemopbouw

In bijlage 1 is van elke boring een boorprofiel opgenomen. De globale bodemopbouw van de locatie is in tabel 5 omschreven.

Tabel 5 Globale bodemopbouw onderzoekslocatie

Traject (m-mv)	Lithologische beschrijving
0 – 0,5	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus
0,5 – 4,2	Zand, matig fijn, zwak siltig

m-mv = meter minus maaiveld

Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem

Bij de uitvoering van het veldwerk zijn ter plaatse van diverse bodemvreemde bijmengingen en verhardingslagen aangetroffen. Voor een overzicht van de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar tabel 6.

Tabel 6 Zintuiglijk waarnemingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen
01	0,00 - 0,05**	Gebroken asfalt
	0,05 - 0,35**	Volledig puin
02	0,50 - 1,00	Sporen baksteen
03	0,20 - 0,70	Zwak baksteenhoudend
04	0,00 - 0,50	Zwak baksteenhoudend
06	0,40 - 0,70	Matig baksteenhoudend
08	0,40 - 0,90	Matig baksteenhoudend

⁷ Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (versie 6.0, 1 februari 2018)

⁸ Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen (versie 6.0, 1 februari 2018)

⁹ Het nemen van grondwatermonsters (versie 6.0, 1 februari 2018)

Tabel 6 Zintuiglijk waarnemingen (vervolg)

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen
09	0,00 - 0,50	Zwak baksteenhoudend
11	0,15 - 0,50**	Volledig puin
12	0,08 - 0,34**	Volledig puin
13	0,00 - 0,07	Gebroken asfalt
	0,07 - 0,33**	Volledig puin

* Einddiepte boring

** Bodemvreemde laag (>50% bodemvreemd materiaal)

Grondwaterstand, zuurgraad, geleidingsvermogen en troebelheid

In tabel 7 zijn de resultaten van de veldmetingen aan het grondwater schematisch weergegeven.

Tabel 7 Veldmetingen grondwater

Peilbuis	Datum monstername	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad (-)	Geleidbaarheid (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
1	25 november	3,05	4,1	743	1

De in tabel 7 genoemde waarden aan zuurgraad, troebelheid en geleidbaarheid kunnen als normaal worden beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen grondwater

In tabel 8 zijn de waarnemingen bij de watermonstername schematisch weergegeven.

Tabel 8 Waarnemingen grondwater

Peilbuis	Zintuiglijke waarnemingen	Goed-/slechtlopend	Belucht
1	Geen	Goedlopend	Niet belucht

3.3 Laboratoriumonderzoek

De monsters zijn aangeboden aan het RvA-geaccrediteerde laboratorium Eurofins Analytico Milieu B.V. te Barneveld.

De resultaten van het veldonderzoek geven geen aanleiding meerdere (meng)monsters te onderzoeken of andere analyses uit te voeren dan conform de gehanteerde strategie (zie paragraaf 2.3).

In tabel 9 zijn de voor analyses geselecteerde monsters en de stoffen waarop de monsters zijn onderzocht, schematisch weergegeven.

Tabel 9 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Boringen	Traject (m-mv)*	Geanalyseerde parameters
Grond			
MM01	02, 04 en 06	0,0 - 1,0	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM02	03, 08 en 09	0,0 - 0,9	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM03	01, 11, 12 en 13	0,33 - 1,0	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM04	02, 07, 08 en 10	0,0 - 0,5	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
Grondwater			
01-1-1	01	3,2 - 4,2	Standaardpakket grondwater

MM = mengmonster

* = het betreft de minimale en maximale monsternamediepte. Op het analysecertificaat is het monsternametrajec per boring weergegeven

3.4 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 2.

De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van BoToVa aan de achtergrond-/streef¹⁰- en interventiewaarden. De analyseresultaten van de grond zijn ook indicatief¹¹ getoetst volgens het Besluit¹² en de Regeling¹³ bodemkwaliteit. Deze toetsing geeft een indicatie van toepassingsmogelijkheden zodra grond wordt afgevoerd. De toetsing doet geen uitspraak over de (gezondheids)risico's bij het gebruik van de grond. De toetsingen zijn opgenomen in bijlage 3. Informatie over het toetsingskader is opgenomen in bijlage 4.

In de navolgende tabellen is het resultaat van de toetsing¹⁴ opgenomen voor respectievelijk de grond en het grondwater.

¹⁰ Het betreffen de door de gemeente vastgestelde locatiespecifieke achtergrondwaarden (zie bodemkwaliteitskaart) en/of de landelijk vastgestelde generieke waarden (AW2000)

¹¹ Mogelijke klassen zijn: 'Altijd toepasbaar', 'Klasse Wonen', 'Klasse Industrie', 'Niet toepasbaar' en 'Nooit toepasbaar'

¹² Besluit van 22 november 2007

¹³ Regeling van 13 december 2007, nr. DJZ2007124397. Tevens zijn navolgende wijzigingen van de Regeling van toepassing

¹⁴

- niet verhoogd: het gehalte overschrijft de achtergrond-/streefwaarde niet; er is in principe sprake van een 'schoon' monster (NB: ook de als licht verhoogd gerapporteerde 'parameters * factor 0,7' kunnen als 'niet verhoogd' worden beschouwd, indien alle individuele parameters de detectiegrens AS3000 niet overschrijden)
- licht verhoogd: het gehalte overschrijft de achtergrond-/streefwaarde, maar de tussenwaarde (het gemiddelde van de achtergrond-/streef- en interventiewaarde) wordt niet overschreden. De verontreiniging is naar verwachting dermate gering dat veelal geen nadere actie (onderzoek of sanering) noodzakelijk is

Tabel 10 Monsteromschrijving grond(meng)monsters en resultaat toetsing

Monstercode	Boringen	Grondsoort*	Bijmengingen**	Resultaat toetsing***	Klasse indeling****
Grond					
MM01	02, 04 en 06	Zand	Baksteen	Licht: PCB (0,0061)	Altijd toepasbaar
MM02	03, 08 en 09	Zand	Baksteen	Licht: PCB (0,016)	Industrie
MM03	01, 11, 12 en 13	Zand	-	-	Altijd toepasbaar
MM04	02, 07, 08 en 10	Zand	-	-	Altijd toepasbaar

- MM = mengmonster
- * = indeling in hoofdnamen: zand, grond (humeus zand), klei, leem of veen
- ** = voor de mate en voor meer details wordt verwezen naar de boorprofielen in de bijlage 1
- *** = mate van verhoging (licht, matig of sterk). Tussen haakjes het gemeten gehalte in mg/kg d.s.
- **** = betreft indicatieve toetsing aan Besluit en Regeling bodemkwaliteit met het oog op afvoer
- = geen bijmengingen of geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden

Tabel 11 Monsteromschrijving grondwater en resultaat toetsing

Monstercode	Peilbuis	Resultaat toetsing*
01-1-1	01	Sterk: cadmium (14) en zink (1700) Licht: barium (60) en nikkel (18)

- * = mate van verhoging (licht, matig of sterk). Tussen haakjes het gemeten gehalte in µg/l
- = geen verhoogde gehalten boven de streefwaarden

- matig verhoogd: het gehalte overschrijdt de tussenwaarde. Nader onderzoek kan worden aanbevolen om te bepalen of er inderdaad sprake is van relevante bodemverontreiniging
- sterk verhoogd: het gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Nader onderzoek naar de aard, mate, omvang en oorzaken van de verontreiniging is in de meeste gevallen noodzakelijk

4 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In december 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Haag 29a te Merselo. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

4.1 Resultaten

In tabel 12 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Tabel 12 Resultaten

Vooronderzoek		
Werkwijze vooronderzoek	NEN 5725, aanleiding A	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 1.200 m ²	
Gebruik locatie	Woning met tuin en een verharde parkeerplaats/opslagplaats	
Bijzonderheden	Op de locatie is een puinverharding aanwezig. Gelet op het feit dat deze pas in 2018 is aangebracht, wordt niet verwacht dat er asbest in het puin aanwezig is.	
Bodemonderzoek		
Strategie bodemonderzoek	NEN 5740, verdachte locatie	
Bodemopbouw tot 3,0 m-mv	Zand, matig fijn, zwak siltig	
Grondwaterstand	3,0 m-mv	
Bijmengingen of bijzonderheden	Plaatselijk bijmengingen baksteen	
Analyseresultaten	grond	Lichte verontreinigingen met PCB
	grondwater	Sterke tot lichte verontreinigingen met zware metalen

4.2 Conclusies

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de grond zijn lichte verontreinigingen PCB aangetoond. Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen.

De lichte verontreinigingen in de grond kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan de aangetroffen baksteenresten.

Voor de verontreiniging in het grondwater is geen duidelijke bron of oorzaak aan het licht gekomen. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg. Derhalve mag worden aangenomen dat de verontreinigingen in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen en er geen sprake is van (grondwater)verontreiniging.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

4.3 Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

Er dient, op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van zware metalen in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (**KWALIBO**) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij (grond of verhardingsmaterialen) verlangd worden. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

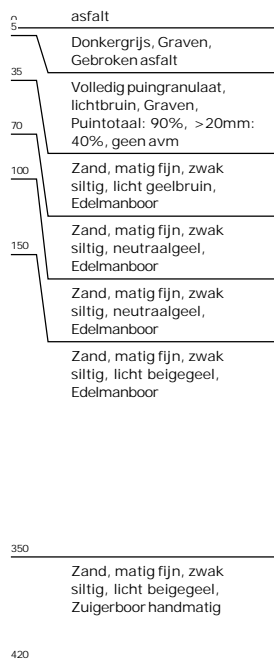
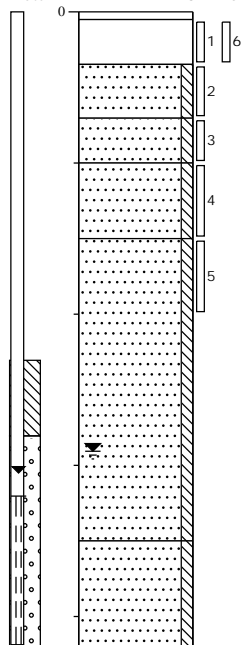
Bijlage | 1

Boorprofielen met legenda

Verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk

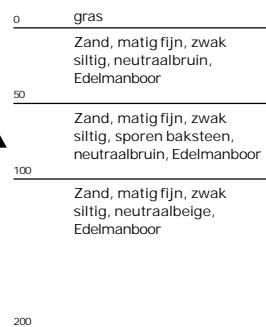
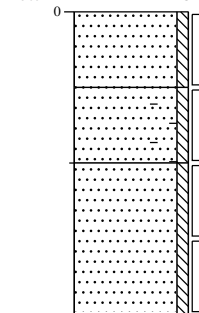
Boring: 01

Datum: 18-11-2022



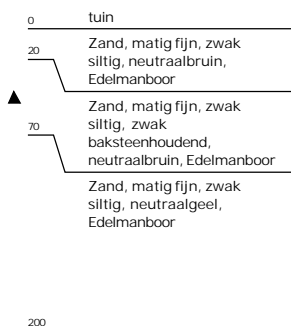
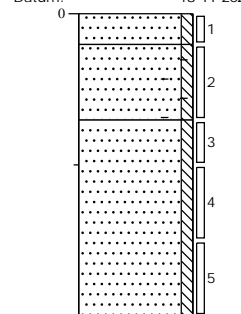
Boring: 02

Datum: 18-11-2022



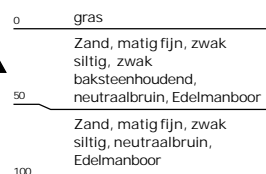
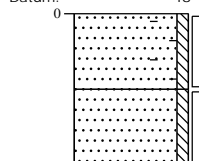
Boring: 03

Datum: 18-11-2022



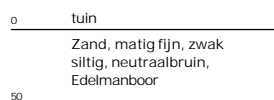
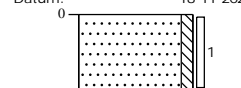
Boring: 04

Datum: 18-11-2022



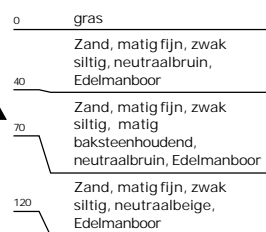
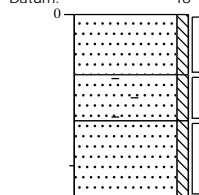
Boring: 05

Datum: 18-11-2022



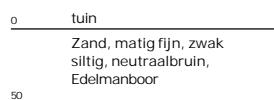
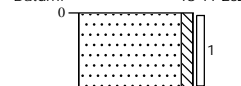
Boring: 06

Datum: 18-11-2022



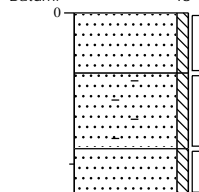
Boring: 07

Datum: 18-11-2022



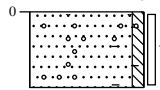
Boring: 08

Datum: 18-11-2022



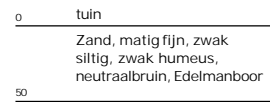
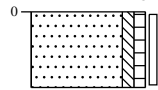
Boring: 09

Datum: 18-11-2022



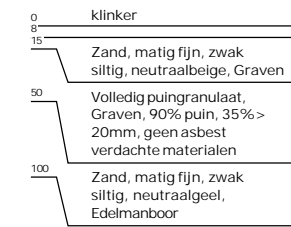
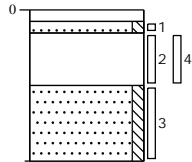
Boring: 10

Datum: 18-11-2022



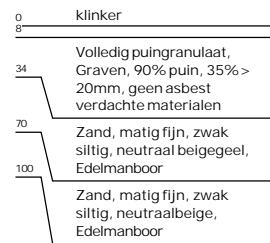
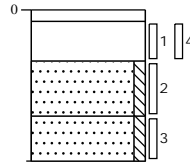
Boring: 11

Datum: 18-11-2022



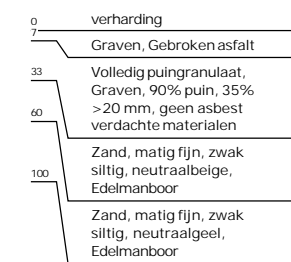
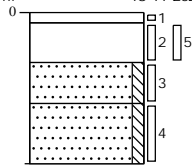
Boring: 12

Datum: 18-11-2022



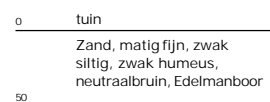
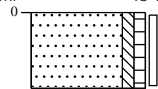
Boring: 13

Datum: 18-11-2022



Boring: 14

Datum: 18-11-2022



Legenda (conform NEN 5104)

grind



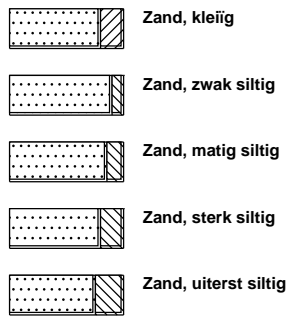
klei



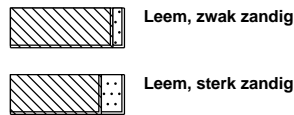
geur



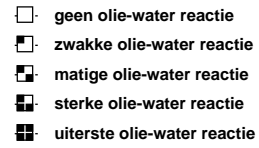
zand



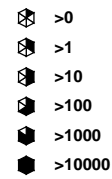
leem



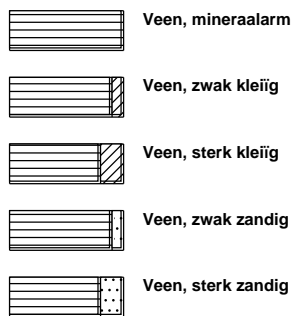
olie



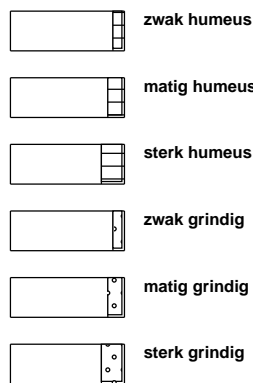
p.i.d.-waarde



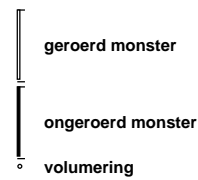
veen



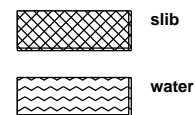
overige toevoegingen



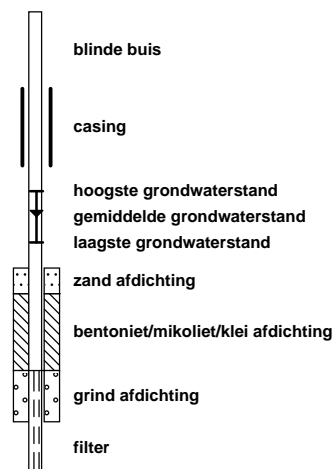
monsters



overig



peilbuis



Projectcode:	22253001A
Locatie:	Haag 29a Merselo
Projectleider:	Gideon Aarts

BRL SIKB:	<input type="checkbox"/> 1000 Monsterneming voor partijkeuringen <input checked="" type="checkbox"/> 2000 Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek <input type="checkbox"/> 2100 Mechanisch boren <input type="checkbox"/> 6000 Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg
------------------	---

Protocollen:	<input type="checkbox"/> 1001 Monsterneming voor partijkeuringen grond en baggerspecie <input type="checkbox"/> 1002 Monsterneming voor partijkeuringen niet-vormgegeven bouwstoffen <input checked="" type="checkbox"/> 2001 Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen <input checked="" type="checkbox"/> 2002 Het nemen van grondwatermonsters <input type="checkbox"/> 2003 Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek <input type="checkbox"/> 2018 Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem <input type="checkbox"/> 2101 Mechanisch boren <input type="checkbox"/> 6001 Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden <input type="checkbox"/> 6002 Milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in-situ methoden
---------------------	--

Ik verklaar dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de **BRL SIKB 2000** en de daarbij behorende protocollen.

Naam:

Handtekening:

B.J. Dorssers

R.G.H. Theelen



Bijlage | 2

Analysecertificaten



HMB B.V.
T.a.v. Gideon Aarts
Voltaweg 8
5993 SE MAASBREE

Analyscertificaat

Datum: 24-Nov-2022

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2022182134/1
Uw project/verslagnummer	22253001A
Uw projectnaam	Merselo, Haag 29a
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	18-Nov-2022

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	22253001A	Certificaatnummer/Versie	2022182134/1
Uw projectnaam	Merselo, Haag 29a	Startdatum analyse	18-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2022
Uw monsternemer	Ron Theelen	Rapportagedatum	24-Nov-2022/10:43
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
Voorbehandeling					
Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses					
S Droge stof	% (m/m)	88.9	90.6	91.7	86.3
S Organische stof	% (m/m) ds	2.6	1.4	<0.7	3.9
Gloeirest	% (m/m) ds	97	98	99	96
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.5	2.9	3.1	<2.0
Metalen					
S Barium (Ba)	mg/kg ds	25	<20	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.34	0.23	<0.20	0.27
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	15	12	<5.0	8.8
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	4.1	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	31	12	<10	14
S Zink (Zn)	mg/kg ds	40	48	<20	31
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	7.1	<5.0	12
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB					
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	0.0015	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	0.0032	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	0.0045	<0.0010	<0.0010

Nr. Uw monsteromschrijving

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MM01 02 (50-100) 04 (0-50) 06 (40-70)	Grond (AS3000)	13234082
2	MM02 03 (20-70) 08 (40-90) 09 (0-50)	Grond (AS3000)	13234083
3	MM03 01 (35-70) 11 (50-100) 12 (34-70) 13 (33-60)	Grond (AS3000)	13234084
4	MM04 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-40) 10 (0-50)	Grond (AS3000)	13234085

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	22253001A	Certificaatnummer/Versie	2022182134/1
Uw projectnaam	Merselo, Haag 29a	Startdatum analyse	18-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2022
Uw monsternemer	Ron Theelen	Rapportagedatum	24-Nov-2022/10:43
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S PCB 138	mg/kg ds	0.0012 ²⁾	0.0030 ²⁾	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	0.0014 ³⁾	0.0026 ³⁾	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0061	0.016	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.12	0.069	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.085	<0.050	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.11	0.053	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.057	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.090	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.090	<0.050	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.10	<0.050	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.77	0.40	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾

Nr. Uw monsteromschrijving

1	MM01 02 (50-100) 04 (0-50) 06 (40-70)
2	MM02 03 (20-70) 08 (40-90) 09 (0-50)
3	MM03 01 (35-70) 11 (50-100) 12 (34-70) 13 (33-60)
4	MM04 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-40) 10 (0-50)

Opgegeven monstermatrix

Grond (AS3000)	13234082
Grond (AS3000)	13234083
Grond (AS3000)	13234084
Grond (AS3000)	13234085

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr. coörd.





Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2022182134/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
13234082	MM01 02 (50-100) 04 (0-50) 06 (40-70)				
0539775632	04	0	50	18-Nov-2022	1
0539775635	02	50	100	18-Nov-2022	2
0539774948	06	40	70	18-Nov-2022	2
13234083	MM02 03 (20-70) 08 (40-90) 09 (0-50)				
0539774961	08	40	90	18-Nov-2022	2
0539774959	03	20	70	18-Nov-2022	2
0539775064	09	0	50	18-Nov-2022	1
13234084	MM03 01 (35-70) 11 (50-100) 12 (34-70) 13 (33-60)				
0539775178	01	35	70	18-Nov-2022	2
0539775627	13	33	60	18-Nov-2022	3
0539775633	12	34	70	18-Nov-2022	2
0539775645	11	50	100	18-Nov-2022	3
13234085	MM04 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-40) 10 (0-50)				
0539775636	02	0	50	18-Nov-2022	1
0539774962	07	0	50	18-Nov-2022	1
0539774965	08	0	40	18-Nov-2022	1
0539775055	10	0	50	18-Nov-2022	1



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2022182134/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Opmerking 2)**

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Opmerking 3)

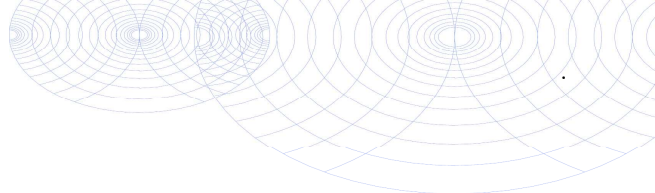
PCB 153 kan positief beïnvloed worden door PCB 132.

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2022182134/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.





HMB B.V.
T.a.v. Gideon Aarts
Voltaweg 8
5993 SE MAASBREE

Analyscertificaat

Datum: 01-Dec-2022

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2022186756/1
Uw project/verslagnummer	22253001A
Uw projectnaam	Merselo, Haag 29a
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	25-Nov-2022

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 22253001A
 Uw projectnaam Merselo, Haag 29a
 Uw ordernummer
 Uw monsternemer Ron Theelen

Certificaatnummer/Versie 2022186756/1
 Startdatum analyse 28-Nov-2022
 Datum einde analyse 01-Dec-2022
 Rapportagedatum 01-Dec-2022/09:36
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	60
S Cadmium (Cd)	µg/L	14
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	6.4
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	18
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	1700
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Uw monsteromschrijving
 1 01-1-1 01 (320-420)

Opgegeven monstermatrix
 Water (AS3000)

Monster nr.
 13251021

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	22253001A	Certificaatnummer/Versie	2022186756/1
Uw projectnaam	Merselo, Haag 29a	Startdatum analyse	28-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	01-Dec-2022
Uw monsternemer	Ron Theelen	Rapportagedatum	01-Dec-2022/09:36
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroomethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Uw monsteromschrijving

1 01-1-1 01 (320-420)

Opgegeven monstermatrix

Water (AS3000)

Monster nr.

13251021

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
 en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
 en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.



TESTEN
 RvA L010



Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2022186756/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving			Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
Barcode	Boornr	Van	Tot		
13251021	01-1-1 01 (320-420)				
0692165994	01	320	420	25-Nov-2022	1
0680666632	01	320	420	25-Nov-2022	2
0801027291	01	320	420	25-Nov-2022	3



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2022186756/1**

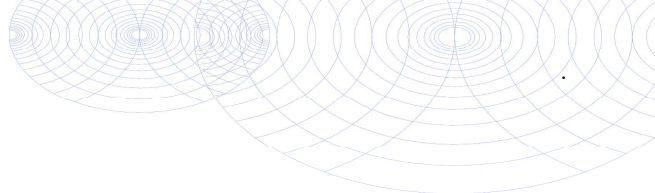
Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \star RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2022186756/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.

Bijlage | 3

Toetsing analyseresultaten

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monsternamen 18-11-2022
 Monsternemer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,5						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	88,9	88,9					
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,5	2,5					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	91,18		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,34	0,5653	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	29,9	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0496	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,84	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	31	47,82	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	40	91,21	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	29,62					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	42,31					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 138	mg/kg ds	0,0012	0,0046					
PCB 153	mg/kg ds	0,0014	0,0053					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0061	0,0234	*	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluoranthreen	mg/kg ds	0,12	0,12					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,085	0,085					
Chryseen	mg/kg ds	0,11	0,11					
Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg ds	0,057	0,057					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,09	0,09					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,09	0,09					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,1	0,1					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,77	0,757	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 13234082 MM01 02 (50-100) 04 (0-50) 06 (40-70)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monsternamen 18-11-2022
 Monsternemer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,9						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,6	90,6					
Organische stof	% (m/m) ds	1,4	1,4					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,9	2,9					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	48,76		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,23	0,3905	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,721	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	12	24,08	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0495	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,1	11,12	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	12	18,58	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	48	108,9	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,1	35,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	0,0015	0,0075					
PCB 101	mg/kg ds	0,0032	0,016					
PCB 118	mg/kg ds	0,0045	0,0225					
PCB 138	mg/kg ds	0,003	0,015					
PCB 153	mg/kg ds	0,0026	0,013					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,016	0,081	*	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,069	0,069					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	0,053	0,053					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,4	0,402	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 13234083 MM02 03 (20-70) 08 (40-90) 09 (0-50)

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monsternamen 18-11-2022
 Monsternemer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,1						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	91,7	91,7					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,1	3,1					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	47,69		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,237	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,59	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,977	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0494	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,481	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,8	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,46	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluoranthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 3 13234084 MM03 01 (35-70) 11 (50-100) 12 (34-70) 13 (33-60)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monsternamen 18-11-2022
 Monsternemer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		3,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	86,3	86,3					
Organische stof	% (m/m) ds	3,9	3,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,27	0,4274	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	8,8	17,09	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0495	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	14	21,29	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	31	70,17	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	5,385					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	8,974					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	8,974					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	19,74					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12	30,77					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	10,77					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	62,82	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0017					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0125	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluoranthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 4 13234085 MM04 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-40) 10 (0-50)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monstername 18-11-2022
 Monsteremer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		2,6							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,5							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	88,9	88,9						
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6						
Gloeiërest	% (m/m) ds	97							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,5	2,5						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	91,18		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,34	0,5653	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	29,9	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0496	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,84	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	31	47,82	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	40	91,21	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	13,46						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	29,62						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	42,31						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	94,23	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenyleen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0026						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0026						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0026						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0026						
PCB 138	mg/kg ds	0,0012	0,0046						
PCB 153	mg/kg ds	0,0014	0,0053						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0026						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0061	0,0234	Wonen	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	0,12	0,12						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,085	0,085						
Chryseen	mg/kg ds	0,11	0,11						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,057	0,057						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,09	0,09						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,09	0,09						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,1	0,1						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,77	0,757	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 13234082 MM01 02 (50-100) 04 (0-50) 06 (40-70)

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 AW Achtergrondwaarde
 <= AW kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 RG Eis Vereiste rapportagegrens
 IW Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monstername 18-11-2022
 Monsteremer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		1,4							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,9							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	90,6	90,6						
Organische stof	% (m/m) ds	1,4	1,4						
Gloei-rest	% (m/m) ds	98							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,9	2,9						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	48,76		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,23	0,3905	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,721	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	12	24,08	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0495	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,1	11,12	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	12	18,58	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	48	108,9	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,1	35,5						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenylen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 52	mg/kg ds	0,0015	0,0075						
PCB 101	mg/kg ds	0,0032	0,016						
PCB 118	mg/kg ds	0,0045	0,0225						
PCB 138	mg/kg ds	0,003	0,015						
PCB 153	mg/kg ds	0,0026	0,013						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,016	0,081	Industrie	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	0,069	0,069						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Chryseen	mg/kg ds	0,053	0,053						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,4	0,402	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 13234083 MM02 03 (20-70) 08 (40-90) 09 (0-50)

Eindoordeel: Klasse industrie

Gebruikte afkortingen

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 AW Achtergrondwaarde
 <= AW kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 RG Eis Vereiste rapportagegrens
 IW Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monstername 18-11-2022
 Monsteremer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		0,7							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,1							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	91,7	91,7						
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49						
Gloei-rest	% (m/m) ds	99							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,1	3,1						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	47,69		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,237	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,59	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,977	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0494	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	7,481	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,8	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,46	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenyleen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 3 13234084 MM03 01 (35-70) 11 (50-100) 12 (34-70) 13 (33-60)

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 AW Achtergrondwaarde
 <= AW kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 RG Eis Vereiste rapportagegrens
 IW Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monstername 18-11-2022
 Monsteremer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022182134
 Startdatum 18-11-2022
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
Bodemtype correctie									
Organische stof		3,9							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	86,3	86,3						
Organische stof	% (m/m) ds	3,9	3,9						
Gloei-rest	% (m/m) ds	96							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,27	0,4274	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	8,8	17,09	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0495	<=AW	0,05	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	<=AW	1,5	1,5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	14	21,29	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	31	70,17	<=AW	20	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	5,385						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	8,974						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	8,974						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	19,74						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12	30,77						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	10,77						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	62,82	<=AW	35	190	190	500	5000
Polychloorbifenylen, PCB									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0017						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0125	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 4 13234085 MM04 02 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-40) 10 (0-50)

Eindoordeel: Altijd toepasbaar

Gebruikte afkortingen

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 AW Achtergrondwaarde
 <= AW kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 RG Eis Vereiste rapportagegrens
 IW Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer 22253001A
 Projectnaam Merselo, Haag 29a
 Ordernummer
 Datum monsternamen 25-11-2022
 Monsternemer Ron Theelen
 Certificaatnummer 2022186756
 Startdatum 28-11-2022
 Rapportagedatum 01-12-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	60	60	*	20	50	337,5	625
Cadmium (Cd)	µg/L	14	14	***	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	6,4	6,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	152,5	300
Nikkel (Ni)	µg/L	18	18	*	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	1700	1700	***	10	65	432,5	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	503,5	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90	-	-	-	-	-	-
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35,01	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	453,5	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	203,5	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/L	<1,6	-	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,505	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,005	10
1,2-Dichlooretheen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10,01	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5	-	-	-	-	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7	-	-	-	-	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 13251021 01-1-1 01 (320-420)

Eindoordeel: Overschrijding Interventiewaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
 * groter dan Streefwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 S Streefwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage | 4

Achtergrondinformatie

1. Toelichting bij verschillende onderzoeken/onderzoeksstappen

Vooronderzoek

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historische 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.

2. Toetsingskader

De toetsingen worden conform de geldende richtlijnen uitgevoerd. Voor parameters anders dan asbest geschiedt dit middels BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice). In de toetstabellen zijn ook de normwaarden voor de geanalyseerde parameters weergegeven.

De toetsingswaarden zijn opgenomen in de Regeling Bodemkwaliteit bijlage B en de Circulaire Bodemsanering bijlage 1. De meest recente versies zijn te raadplegen via wetten.overheid.nl.

De toetsingswaarden zijn als volgt gedefinieerd:

Achtergrondwaarde

Voor grond en baggerspecie bij regeling vastgestelde gehalten aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. Deze waarden zijn (door gemeenten) vastgesteld in het project 'achtergrondwaarden 2000 (AW 2000)'.

Interventiewaarde

Waarde waarmee voor verontreinigende stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Streefwaarden grondwater

Aanduiding van het ijkpunt voor de milieukwaliteit voor de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem waarbij voor metalen onderscheid wordt gemaakt tussen diep en ondiep grondwater.

Tussenwaarde

Voor grond: het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

Voor grondwater: het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek wordt uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Naast de toetsing aan de bovenstaande waarden kan ook (indicatief) getoetst worden aan bodemkwaliteitsklassen (Altijd Toepasbaar, Wonen, Industrie, Niet of Nooit Toepasbaar).

Waterbodem

De analysesresultaten kunnen getoetst worden aan de voorwaarden voor de volgende generieke toetsingskaders:

1. toepassen in oppervlaktewater
Inhoudend: het gericht plaatsen van bagger waarbij een nieuwe waterbodem ontstaat. Daarvoor wordt de waterbodemkwaliteit, met behulp van het toetsingsprogramma BoToVa, onderverdeeld in de klassen 'vrij toepasbaar', A, B of 'niet toepasbaar'¹⁵. Ook de kwaliteit van de ontvangende waterbodem is van belang;
2. verspreiden over aangrenzend perceel
hiervoor wordt de msPAF-toets¹⁶ gebruikt tenzij al bekend is dat sprake is van 'vrij toepasbare (verspreidbare) baggerspecie'(zie punt 1)
3. toepassing op landbodem
de waterbodemkwaliteit wordt in het kader van deze toepassing onderverdeeld in de klassen 'altijd toepasbaar', wonen, industrie, 'niet toepasbaar' of 'nooit toepasbaar'¹⁷

¹⁵ De normwaarden zijn afkomstig uit de Regeling Bodemkwaliteit

¹⁶ 'Vrij toepasbare bagger' kan zonder aanvullende toetsingen onder meer verspreid worden op het aangrenzende perceel. Een aanvullende toetsing met behulp van msPAF is alleen noodzakelijk bij de klassen A of B

msPAF meer stoffen **Potentieel Aangetaste Fractie van lagere organismen. De msPAF-toets is een methode om ecologische risico's te bepalen.** De toets geeft een indicatie over het deel van de aanwezige organismen dat nadelige gevolgen kan ondervinden als gevolg van het aanwezige mengsel van verontreinigingen. Op basis van het criterium dat de verspreidbare hoeveelheid bagger minimaal gelijk moet blijven, is de norm gesteld op msPAF-metalen < 50% en msPAF-organisch <20%. Naast de msPAF zijn 5 stoffen individueel genormeerd te weten barium, cadmium, kobalt, molybdeen en minerale olie

¹⁷ De analysesresultaten worden, na omrekening tot gehalten standaardbodem, getoetst aan de normwaarden voor toepassen van grond op of in de bodem (Regeling bodemkwaliteit)

3. Betrouwbaarheid van onderzoeken

Bodemonderzoeken worden op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het gehele proces van offerte tot en met rapportage is geborgd in een gecertificeerd ISO 9001 kwaliteitssysteem. Analyses vinden, tenzij anders vermeld, plaats in geaccrediteerde laboratoria.

HMB B.V. streeft bij elk milieuhygiënisch onderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal monsterlocaties en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk, dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

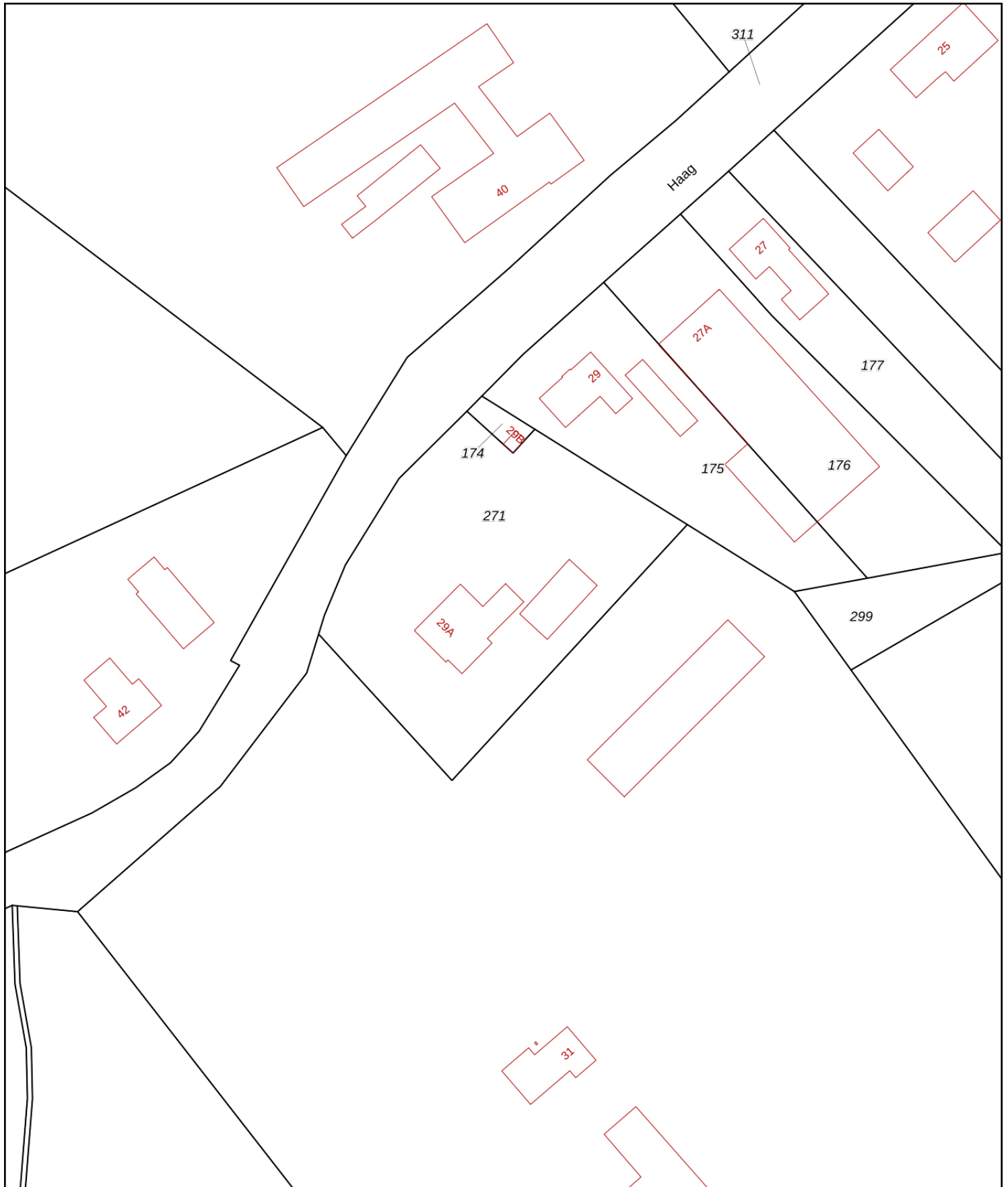
HMB B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.


Hierbij wordt er tevens op gewezen, dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders.

Naarmate een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient men meer voorzichtigheid te betrachten en voorbehoud te maken bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

Bijlage | 5

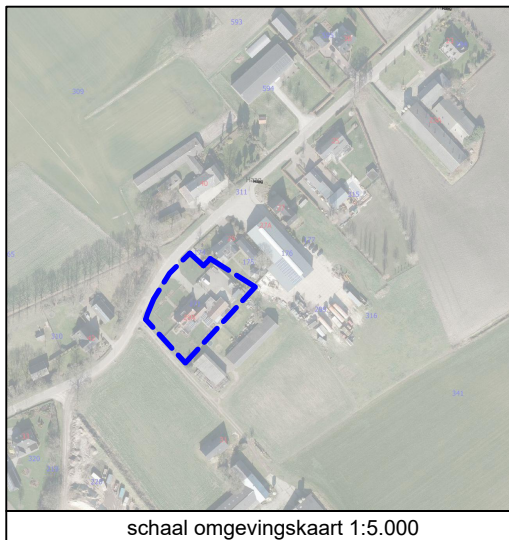
Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 271</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 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

- Boring tot 0,5 m-mv
- Boring tot 2,0 m-mv
- ⊕ Peilbuis
- 25 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water

Projectnaam: Haag 29a, Merselo			
Type: Verkennd bodemonderzoek			
Omschrijving: Situatietekening			
Projectnr: 22253001A		Bestandsnaam: TEK01_22253001A	
Formaat: A3	Getekend: GA	Datum: 02-11-2022	Tekeningnr. / Versie: 1 / Definitief
Schaal: 1:300			
HMB B.V. Bezoekadres: Voltaweg 8 5993 SE Maasbree Telefoon: 077 - 465 28 08 E-mail: info@hmbgroep.nl Internet: www.hmbgroep.nl			



Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

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



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.

Berekening geurbelasting

Werk : Plangebied Haag 29a Merselo

Opdrachtgever : M.J.T.M. Arts
Haag 29a
5815 CB Merselo

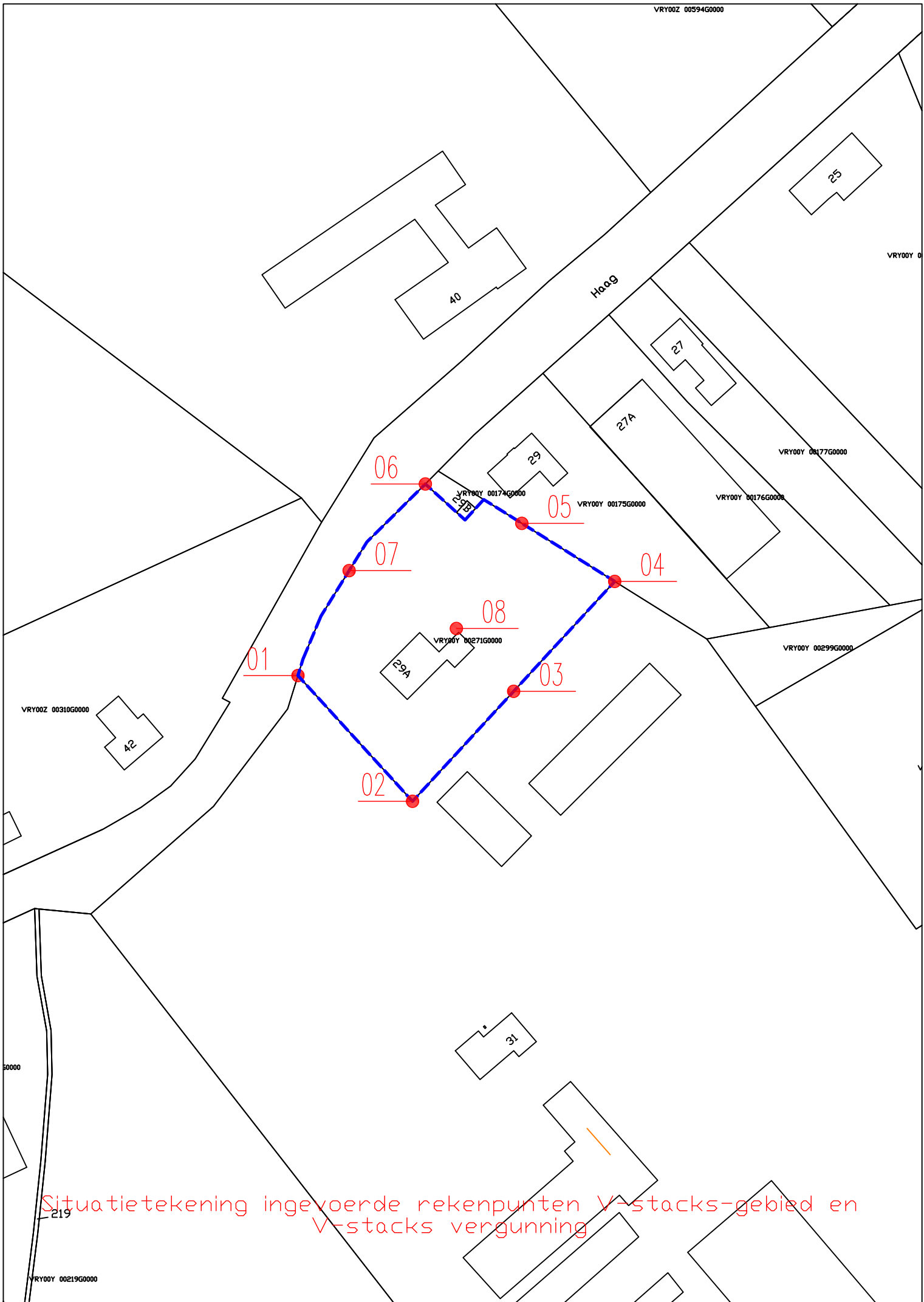


Michels Advies
Timmermannsweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn (L)

T: 0478 – 54 20 20
M: 06 – 53 28 56 86
info@michelsadvies.nl
www.michelsadvies.nl

Versie : 21 juni 2023

Bijlage A, situatietekening met rekenpunten V-stacks vergunning en V-stacks gebied



Situatietekening ingevoerde rekenpunten V-stacks-gebied en V-stacks vergunning

50000

219

Bijlage B, berekening V-stacks vergunning met vergunde situatie Haag 23/23a Merselo

Naam van de berekening: Haag 23 en 23a Merselo v2023-06-

Gemaakt op: 2023-06-20 21:44:29

Rekentijd: 0:00:17

Naam van het bedrijf: Haag 23 en 23a Merselo

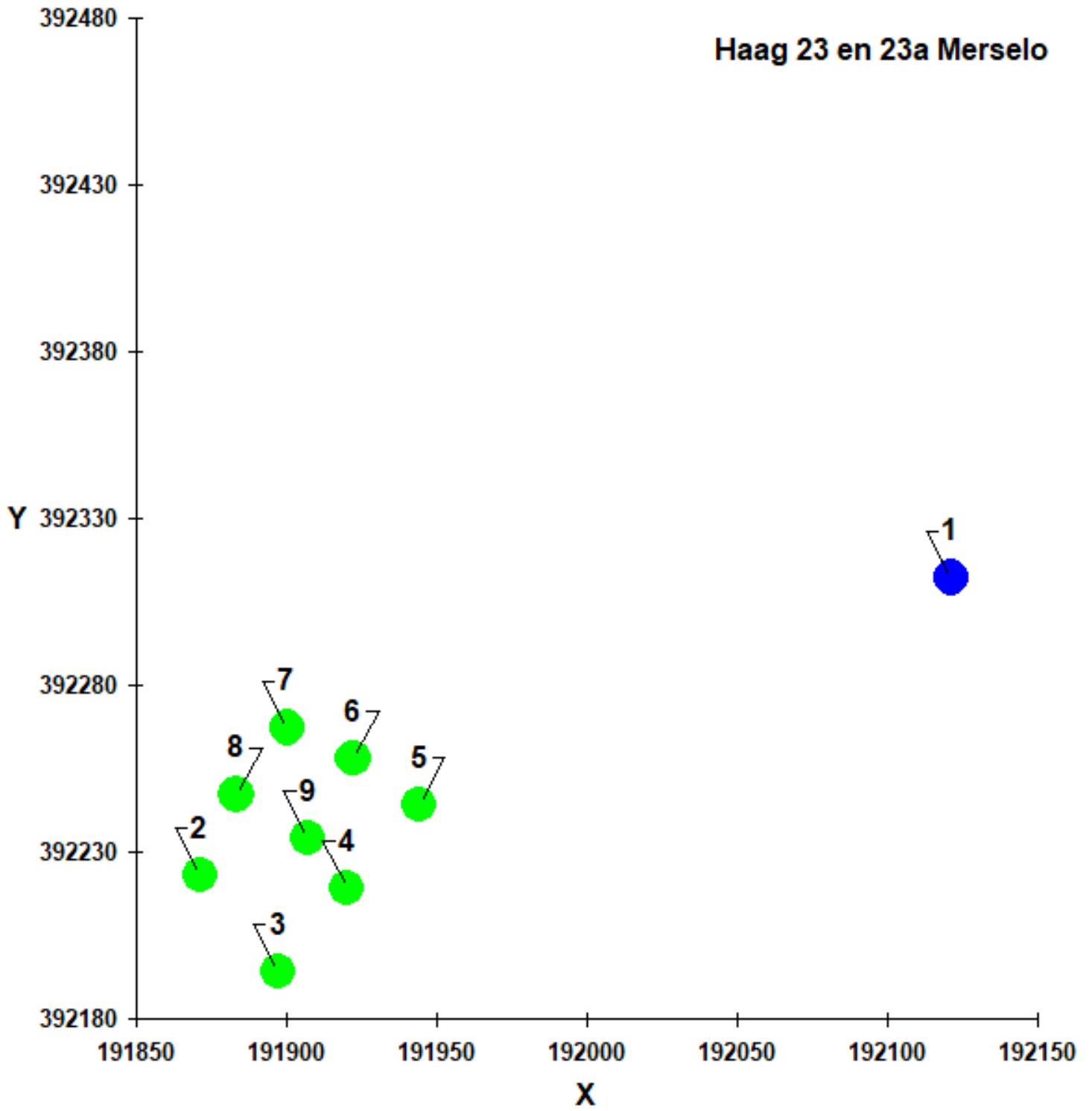
Berekende ruwheid: 0,208 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal A	192 121	392 312	7,4	1,0	0,66	36 576	6,3

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Rekenpunt 01	191 871	392 223	14,0	6,4
3	Rekenpunt 02	191 897	392 194	14,0	6,5
4	Rekenpunt 03	191 920	392 219	14,0	8,1
5	Rekenpunt 04	191 944	392 244	14,0	10,5
6	Rekenpunt 05	191 922	392 258	14,0	8,9
7	Rekenpunt 06	191 900	392 267	14,0	7,3
8	Rekenpunt 07	191 883	392 247	14,0	6,8
9	Rekenpunt 08	191 907	392 234	14,0	8,0



Bijlage C, berekening V-stacks vergunning met vergunde situatie Haag 31 Merselo

Naam van de berekening: Haag 31 Merselo v2023-06-20

Gemaakt op: 2023-06-20 21:42:48

Rekentijd: 0:00:17

Naam van het bedrijf: Haag 31 Merselo

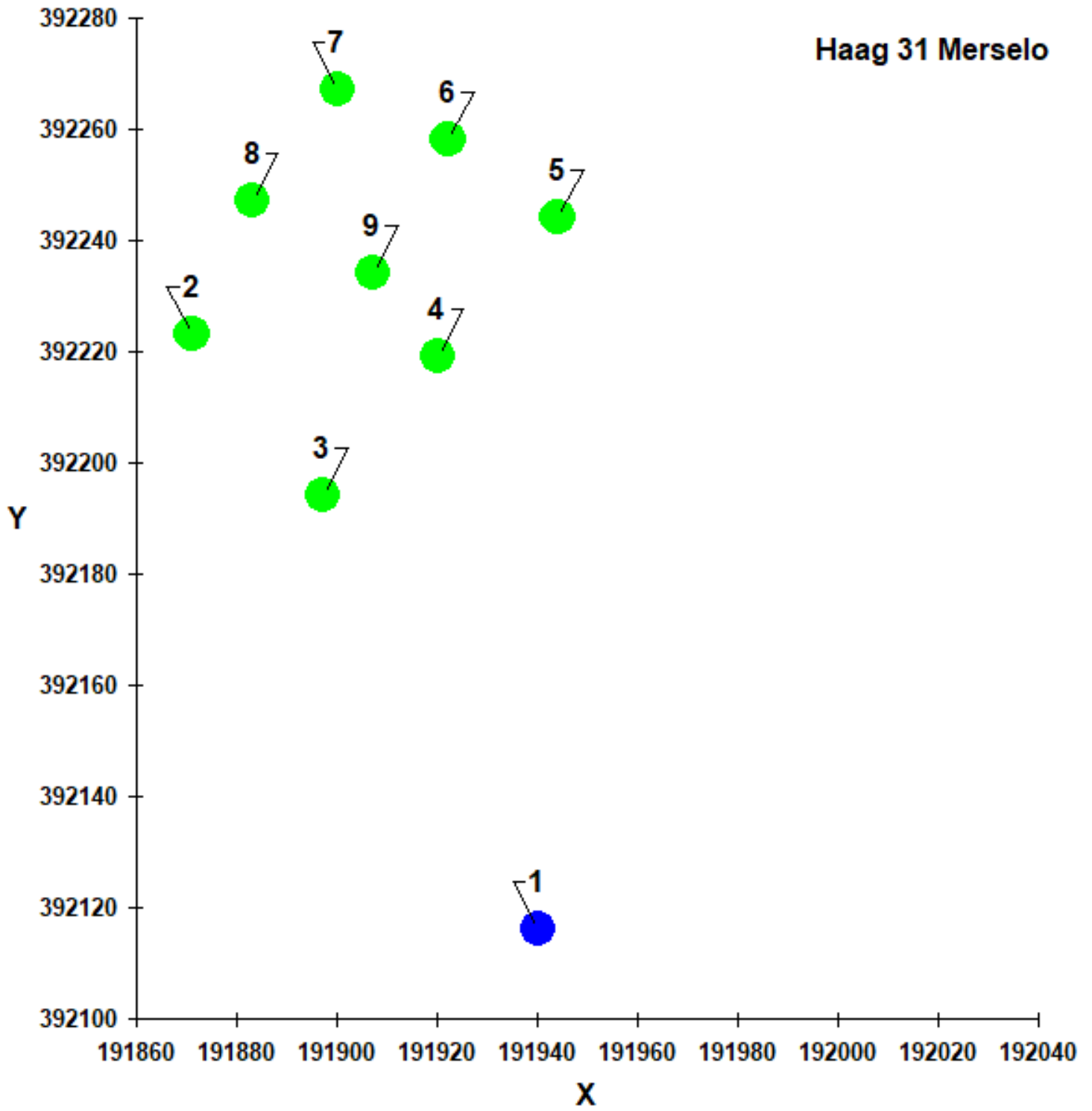
Berekende ruwheid: 0,255 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal A	191 940	392 116	7,5	0,5	0,40	534	5,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Rekenpunt 01	191 871	392 223	14,0	0,3
3	Rekenpunt 02	191 897	392 194	14,0	0,5
4	Rekenpunt 03	191 920	392 219	14,0	0,4
5	Rekenpunt 04	191 944	392 244	14,0	0,3
6	Rekenpunt 05	191 922	392 258	14,0	0,3
7	Rekenpunt 06	191 900	392 267	14,0	0,2
8	Rekenpunt 07	191 883	392 247	14,0	0,3
9	Rekenpunt 08	191 907	392 234	14,0	0,3



Bijlage D, berekening V-stacks vergunning met vergunde situatie Haag 37 Merselo

Naam van de berekening: Haag 37 Merselo v2023-06-20

Gemaakt op: 2023-06-20 21:45:12

Rekentijd: 0:00:18

Naam van het bedrijf: Haag 37 Merselo

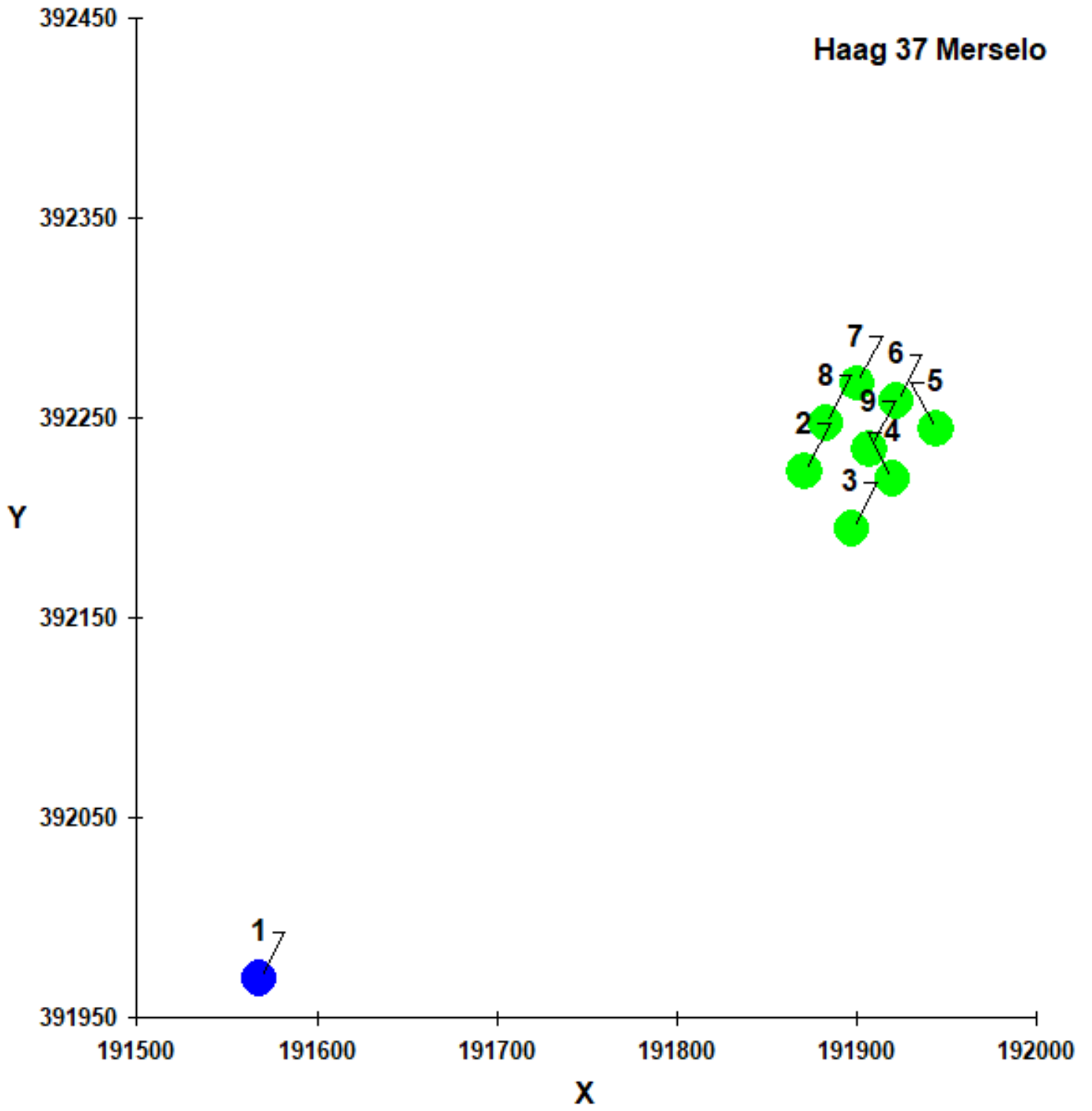
Berekende ruwheid: 0,214 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 2	191 568	391 969	3,1	0,5	4,00	18 630	3,8

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Rekenpunt 01	191 871	392 223	14,0	2,2
3	Rekenpunt 02	191 897	392 194	14,0	2,1
4	Rekenpunt 03	191 920	392 219	14,0	1,9
5	Rekenpunt 04	191 944	392 244	14,0	1,7
6	Rekenpunt 05	191 922	392 258	14,0	1,8
7	Rekenpunt 06	191 900	392 267	14,0	1,9
8	Rekenpunt 07	191 883	392 247	14,0	2,0
9	Rekenpunt 08	191 907	392 234	14,0	1,9



Bijlage E, berekening V-stacks gebied

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	191871.0	392223.0	20.000	9.105
2	191897.0	392194.0	20.000	9.904
3	191920.0	392219.0	20.000	10.307
4	191944.0	392244.0	20.000	11.715
5	191922.0	392258.0	20.000	10.139
6	191900.0	392267.0	20.000	9.354
7	191883.0	392247.0	20.000	9.035
8	191907.0	392234.0	20.000	9.708

BronID	X_COORDINA	Y_COORDINA	EP-hoogte	gemgebh	EP-diamet	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun	Adres
442	204966	394215	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Antoniusstraat 24 5863BC Blitterswijk
486	204969	394215	6,60	4,38	0,50	0,40	9968,00	9968,00	Antoniusstraat 24 stal A
487	204956	394185	5,70	3,43	0,50	4,00	1211,00	1211,00	Antoniusstraat 24 stal B
488	204968	394169	4,50	2,80	0,50	4,00	2848,00	2848,00	Antoniusstraat 24 stal C
489	205009	394268	5,35	3,63	0,50	0,40	12033,00	12033,00	Antoniusstraat 24 stal D
345	193432	394653	6,00	6,00	0,50	4,00	8068,00	8068,00	Beekweg 58 5815CN Merselo
346	192217	394606	6,00	6,00	0,50	4,00	16767,60	16767,60	Beekweg 81 5815CN Merselo
358	189928	394927	6,00	6,00	0,50	4,00	194348,20	194348,20	Beekweg 90 5816AB Vredepeel
359	189568	395031	6,00	6,00	0,50	4,00	62308,80	62308,80	Beekweg 98 5816AB Vredepeel
174	194624	390099	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Begijnhofweg 12 5812AE Heide
526	194592	390108	5,00	4,10	1,00	1,81	11205,60	11205,60	Begijnhofweg 12 stal A
527	194609	390072	3,50	4,10	0,57	9,59	5796,00	5796,00	Begijnhofweg 12 stal B
528	194615	390049	9,20	5,80	0,70	4,00	42530,40	42530,40	Begijnhofweg 12 stal C
529	194440	390039	7,80	5,10	2,62	4,63	36880,80	36880,80	Begijnhofweg 12 stal D
530	194454	389995	11,00	6,80	1,00	6,05	48158,40	48158,40	Begijnhofweg 12 stal E
175	194472	390651	6,00	6,00	0,50	4,00	39154,30	39154,30	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
176	194551	390599	6,00	6,00	0,50	4,00	266,00	266,00	Begijnhofweg 7 5812AE Heide
99	198937	391837	6,00	6,00	0,50	4,00	7094,80	7094,80	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
129	196329	391149	6,00	6,00	0,50	4,00	10964,90	10964,90	Blankenberg 2 5809EV Leunen
130	196473	391158	6,00	6,00	0,50	4,00	24715,90	24715,90	Blankenberg 8 5809EV Leunen
87	200640	391209	6,00	6,00	0,50	4,00	21001,14	21001,14	Boddenbroek 3 5808AK Oirlo
441	205408	392900	6,00	6,00	0,50	4,00	468,00	468,00	Boltweg 2 5863AN Blitterswijk
121	196435	388843	6,00	6,00	0,50	4,00	440,80	440,80	Breevennenweg 5 5809EK Leunen
83	199382	391199	6,00	6,00	0,50	4,00	24608,00	24608,00	Bremmenkamp 2 5808AD Oirlo
330	194177	388742	6,00	6,00	0,50	4,00	3666,80	3666,80	Bruggas 27 5814AN Veulen
78	199613	393537	6,00	6,00	0,50	4,00	534,00	534,00	Buskensven 1 5807EC Oostrum
84	200173	390948	6,00	6,00	0,50	4,00	59097,50	59097,50	Castenrayseweg 2 5808AG Oirlo
156	200710	390199	6,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Castenrayseweg 21 5811AM Castenray
353	192789	393959	6,00	6,00	0,50	4,00	13521,10	13521,10	De Steeg 10 5815ED Merselo
76	200603	393722	6,00	6,00	0,50	4,00	55583,00	55583,00	De Zomp 6 5807EB OOSTRUM LB
77	200589	393878	6,00	6,00	0,50	4,00	71408,58	71408,58	De Zomp 8 5807EB OOSTRUM LB
354	192936	394174	6,00	6,00	0,50	4,00	33252,00	33252,00	Den Tiel 6 5815EE Merselo
195	191917	390698	6,00	6,00	0,50	4,00	42856,30	42856,30	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
196	191490	390529	6,00	6,00	0,50	4,00	22176,00	22176,00	Deurneseweg 116 5813AB Ysselsteyn
197	190829	390292	6,00	6,00	0,50	4,00	53428,70	53428,70	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
198	190572	390188	6,00	6,00	0,50	4,00	38786,60	38786,60	Deurneseweg 144 5813AB Ysselsteyn
194	189131	389432	6,00	6,00	0,50	4,00	11277,00	11277,00	Deurneseweg 177 5813AA Ysselsteyn
200	188641	389704	6,00	6,00	0,50	4,00	136080,00	136080,00	Deurneseweg 182 5813AC Ysselsteyn
191	193451	391359	6,00	6,00	0,50	4,00	546,00	546,00	Deurneseweg 58 5812AR Heide
192	193121	391172	6,00	6,00	0,50	4,00	34510,00	34510,00	Deurneseweg 72 5812AR Heide
190	192770	390822	6,00	6,00	0,50	4,00	68483,60	68483,60	Deurneseweg 87 5812AP Heide
199	192248	390837	6,00	6,00	0,50	4,00	8004,00	8004,00	Deurneseweg 96 5813AB Ysselsteyn
164	201834	389018	6,00	6,00	0,50	4,00	10982,50	10982,50	Diepeling 5 5811AZ Castenray
307	196100	388039	6,00	6,00	0,50	4,00	18768,00	18768,00	Drabbelsweg 4A 5814AG VEULEN
189	193800	391210	6,00	6,00	0,50	4,00	50348,60	50348,60	Droesenweg 2 5812AN Heide
321	193097	387563	6,00	6,00	0,50	4,00	8793,20	8793,20	Eijkenhofweg 12 5814AM Veulen
322	192892	387427	6,00	6,00	0,50	4,00	34273,80	34273,80	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
323	192781	387439	6,00	6,00	0,50	4,00	33048,00	33048,00	Eijkenhofweg 18 5814AM Veulen
324	193382	387544	6,00	6,00	0,50	4,00	72674,00	72674,00	Eijkenhofweg 3 5814AM Veulen
325	193185	387410	6,00	6,00	0,50	4,00	20102,70	20102,70	Eijkenhofweg 5 5814AM Veulen
326	193075	387377	6,00	6,00	0,50	4,00	356,00	356,00	Eijkenhofweg 5A 5814AM Veulen
327	192925	387383	6,00	6,00	0,50	4,00	91783,00	91783,00	Eijkenhofweg 5C 5814AM VEULEN
328	193141	387641	6,00	6,00	0,50	4,00	30936,60	30936,60	Eijkenhofweg 6 5814AM Veulen
329	192671	387199	6,00	6,00	0,50	4,00	23275,80	23275,80	Eijkenhofweg 7 5814AM Veulen
107	195751	391808	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Enge Steeg 1 5809EB Leunen
518	195747	391853	3,70	3,70	0,35	4,00	3794,80	3794,80	Enge Steeg 1 stal A
519	195755	391821	7,00	4,15	0,50	4,00	4469,30	4469,30	Enge Steeg 1 stal B
520	195751	391799	3,70	3,65	0,50	4,00	8517,60	8517,60	Enge Steeg 1 stal C
521	195751	391771	4,40	3,45	0,50	4,00	7872,00	7872,00	Enge Steeg 1 stal D
522	195746	391728	6,30	6,10	1,00	1,17	29718,00	29718,00	Enge Steeg 1 stal E
93	201342	392515	6,00	6,00	0,50	4,00	44,50	44,50	Ericaweg 4 5808AN Oirlo
94	201513	392756	6,00	6,00	0,50	4,00	59274,20	59274,20	Ericaweg 7 5808AN Oirlo
436	202514	395287	6,00	6,00	0,50	4,00	56151,10	56151,10	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
95	201377	392777	6,00	6,00	0,50	4,00	151507,40	151507,40	Gunhoekweg 15 5808AP Oirlo
340	192317	392666	6,00	6,00	0,50	4,00	41601,80	41601,80	Haag 19 5815CB Merselo
341	192063	392363	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Haag 23 5815CB Merselo
535	192121	392312	7,40	6,30	1,00	0,66	36576,00	36576,00	Haag 23 en 23a stal A
342	191951	392156	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Haag 31 5815CB Merselo

536	191940	392116	7,50	5,50	0,50	0,40	534,00	534,00	Haag 31 stal A
343	191560	391973	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Haag 37 5815CB MERSELO
537	191568	391969	3,10	3,75	0,50	4,00	18630,00	18630,00	Haag 37 stal 2
355	193344	395649	6,00	6,00	0,50	4,00	4801,50	4801,50	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
223	189273	389034	6,00	6,00	0,50	4,00	31785,30	31785,30	Heidse Peelweg 48 5813AJ Ysselsteyn
186	193508	391173	6,00	6,00	0,50	4,00	44470,00	44470,00	Heidseeschoolweg 1A 5812AK Heide
187	193435	390909	6,00	6,00	0,50	4,00	18400,00	18400,00	Heidseeschoolweg 2A 5812AK HEIDE
188	193539	390653	6,00	6,00	0,50	4,00	3559,80	3559,80	Heidseeschoolweg 8 5812AK Heide
434	203197	393693	6,00	6,00	0,50	4,00	1780,00	1780,00	Helling 10A 5861AA Wanssum
169	200862	389658	6,00	6,00	0,50	4,00	780,00	780,00	Hoensel 3A 5811BC CASTENRAY
97	200174	391243	6,00	6,00	0,50	4,00	10730,65	10730,65	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
96	200342	391063	6,00	6,00	0,50	4,00	569,60	569,60	Hoofdstraat 47 5808AS Oirlo
81	197862	390235	6,00	6,00	0,50	4,00	20230,00	20230,00	Hoogrieboekseweg 1A 5808AA Oirlo
139	197748	389896	6,00	6,00	0,50	4,00	29183,70	29183,70	Hoogrieboekseweg 2 5811AE Castenray
140	197836	389966	6,00	6,00	0,50	4,00	15299,32	15299,32	Hoogrieboekseweg 2A 5811AE Castenray
124	196884	390442	6,00	6,00	0,50	4,00	60173,20	60173,20	Horsterweg 11 5809ER Leunen
125	197349	389965	6,00	6,00	0,50	4,00	49387,90	49387,90	Horsterweg 19 5809ER Leunen
136	197970	389654	6,00	6,00	0,50	4,00	21528,00	21528,00	Horsterweg 20C 5811AC CASTENRAY
132	198009	389813	6,00	6,00	0,50	4,00	156,00	156,00	Horsterweg 21A 5811AA Castenray
133	198449	389695	6,00	6,00	0,50	4,00	60180,00	60180,00	Horsterweg 27 5811AA Castenray
134	199037	389516	6,00	6,00	0,50	4,00	853,20	853,20	Horsterweg 37 5811AA Castenray
135	199431	389520	6,00	6,00	0,50	4,00	19503,00	19503,00	Horsterweg 39D 5811AA Castenray
126	196327	390836	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Horsterweg 7 5809ER Leunen
533	196358	390829	1,50	3,60	2,01	0,40	2904,62	2904,62	Horsterweg 7 stal 1
534	196340	390857	3,50	3,20	1,59	4,00	2258,28	2258,28	Horsterweg 7 stal 2
127	196720	390552	6,00	6,00	0,50	4,00	72181,60	72181,60	Horsterweg 9B 5809ER LEUNEN
131	195235	389350	6,00	6,00	0,50	4,00	3970,20	3970,20	Houbenweg 10 5809GC Leunen
331	195090	389018	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Houbenweg 7 5814AR Veulen
511	195110	389038	3,60	4,10	0,50	4,00	20424,00	20424,00	Houbenweg 7 stal 3
512	195067	389079	5,60	5,80	1,00	0,95	28346,40	28346,40	Houbenweg 7 stal 4
513	195028	389081	5,60	5,80	1,00	0,97	24688,80	24688,80	Houbenweg 7 stal 5
316	194347	387181	6,00	6,00	0,50	4,00	22761,00	22761,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
317	194708	386923	6,00	6,00	0,50	4,00	1560,00	1560,00	Jaegerhofweg 21 5814AL Veulen
318	194063	387571	6,00	6,00	0,50	4,00	142,40	142,40	Jaegerhofweg 4A 5814AL Veulen
319	194260	387542	6,00	6,00	0,50	4,00	102403,10	102403,10	Jaegerhofweg 5 5814AL Veulen
320	194207	387260	6,00	6,00	0,50	4,00	60950,00	60950,00	Jaegerhofweg 8 5814AL Veulen
193	193898	391804	6,00	6,00	0,50	4,00	1150,00	1150,00	Janslust 2 5812AT Heide
439	204007	394979	6,00	6,00	0,50	4,00	890,00	890,00	Kamillepad 15 5861EA Wanssum
207	191075	391390	6,00	6,00	0,50	4,00	66019,40	66019,40	Kempkensberg 12 5813AE Ysselsteyn
208	190389	391285	6,00	6,00	0,50	4,00	34065,30	34065,30	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
209	190215	391245	6,00	6,00	0,50	4,00	44279,40	44279,40	Kempkensberg 1B 5813AE YSELSTEYN LB
210	189938	390998	6,00	6,00	0,50	4,00	34584,00	34584,00	Kempkensberg 2 5813AE Ysselsteyn
211	189837	390938	6,00	6,00	0,50	4,00	78616,80	78616,80	Kempkensberg 2A 5813AE YSELSTEYN LB
212	190543	391277	6,00	6,00	0,50	4,00	1246,00	1246,00	Kempkensberg 3 5813AE Ysselsteyn
213	189403	390973	6,00	6,00	0,50	4,00	112934,60	112934,60	Kempkensberg 30 5813AE Ysselsteyn
214	189366	390844	6,00	6,00	0,50	4,00	42670,00	42670,00	Kempkensberg 32 5813AE Ysselsteyn
215	190145	391069	6,00	6,00	0,50	4,00	91011,80	91011,80	Kempkensberg 4 5813AE Ysselsteyn
216	190588	391301	6,00	6,00	0,50	4,00	18883,00	18883,00	Kempkensberg 5 5813AE YSELSTEYN LB
217	191186	391576	6,00	6,00	0,50	4,00	66606,50	66606,50	Kempkensberg 9 5813AE YSELSTEYN LB
73	193676	392271	6,00	6,00	0,50	4,00	31452,90	31452,90	Kiekweg 21 5801JB Venray
162	201490	389898	6,00	6,00	0,50	4,00	15984,40	15984,40	Klein Oirlo 12 5811AW Castenray
163	201425	389333	6,00	6,00	0,50	4,00	11137,50	11137,50	Klein Oirlo 17 5811AW Castenray
344	192739	394313	6,00	6,00	0,50	4,00	13566,00	13566,00	Kleindorp 31 5815CL Merselo
82	198218	390665	6,00	6,00	0,50	4,00	7383,00	7383,00	Koepas 2 5808AB Oirlo
123	196325	389812	6,00	6,00	0,50	4,00	4830,00	4830,00	Kraakse Pas 6 5809EP Leunen
435	203487	394143	6,00	6,00	0,50	4,00	983,52	983,52	Krekelkamp 1A 5861AD Wanssum
74	194254	395948	6,00	6,00	0,50	4,00	320,40	320,40	Laagheidseweg 23 5804BJ Venray
128	197062	390470	6,00	6,00	0,50	4,00	78600,90	78600,90	Laagrieboekseweg 30 5809ET Leunen
141	197898	388091	6,00	6,00	0,50	4,00	1863,60	1863,60	Lollebeekweg 11 5811AJ Castenray
142	197962	388131	6,00	6,00	0,50	4,00	4450,00	4450,00	Lollebeekweg 13 5811AJ Castenray
154	198219	388132	6,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Lollebeekweg 20 5811AL Castenray
497	199004	388556	3,70	4,00	0,50	4,00	9844,00	9844,00	Lollebeekweg 32 stal A
498	198964	388556	3,50	4,10	1,00	0,93	8715,00	8715,00	Lollebeekweg 32 stal B
155	199068	388633	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Lollebeekweg 34 5811AL Castenray
501	199088	388609	8,00	5,23	1,00	4,42	13944,00	13944,00	Lollebeekweg 34 stal 2
502	199050	388614	5,90	3,99	0,50	4,00	8544,00	8544,00	Lollebeekweg 34 stal 3
143	198932	388671	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Lollebeekweg 39 5811AJ Castenray
503	199042	388828	6,00	5,10	1,00	5,01	12401,00	12401,00	Lollebeekweg 45 stal 2 en 3
504	199075	388830	5,20	5,20	0,50	4,00	10266,00	10266,00	Lollebeekweg 45 stal 4
443	199060	388812	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Lollebeekweg 45-45a Castenray

145	199152	388799	6,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Lollebeekweg 49 5811AJ Castenray
144	199060	388812	6,00	6,00	0,50	4,00	22607,90	22607,90	Lollebeekweg 5A 5811AJ CASTENRAY
153	197809	388010	1,50	6,00	0,50	0,40	132,60	132,60	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
152	197780	388105	4,30	6,00	2,62	0,37	1468,80	1468,80	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
151	197697	388083	6,30	6,00	3,32	1,12	14224,00	14224,00	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
150	197725	388090	6,30	6,00	4,54	1,37	32689,80	32689,80	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
149	197805	388111	4,30	6,00	2,87	0,75	3110,60	3110,60	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
148	197763	388061	5,80	6,00	2,87	1,38	11828,00	11828,00	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
147	197794	388027	4,60	6,00	0,50	4,00	1421,20	1421,20	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
146	197799	388050	3,50	6,00	0,50	4,00	1367,10	1367,10	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
381	197294	397385	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Loobek 3C 5817AH SMAKT
496	197299	397377	3,70	4,40	0,50	4,00	47334,00	47334,00	Loobek 3c stal A
302	195459	388042	6,00	6,00	0,50	4,00	2895,20	2895,20	Lorbaan 1 5814AE Veulen
303	195179	387000	6,00	6,00	0,50	4,00	18280,00	18280,00	Lorbaan 10 5814AE Veulen
304	195257	387604	6,00	6,00	0,50	4,00	16033,90	16033,90	Lorbaan 4B 5814AE VEULEN
305	195422	387522	6,00	6,00	0,50	4,00	2304,00	2304,00	Lorbaan 5 5814AE Veulen
306	195377	387105	6,00	6,00	0,50	4,00	534,00	534,00	Lorbaan 9 5814AE Veulen
157	199949	389299	6,00	6,00	0,50	4,00	21159,90	21159,90	Matthiasstraat 3 5811AN Castenray
92	201142	392317	6,00	6,00	0,50	4,00	85316,10	85316,10	Meerloseweg 11 5808AM OIRLO
91	201520	392202	6,00	6,00	0,50	4,00	55645,20	55645,20	Meerloseweg 18 5808AM OIRLO
218	188583	390033	6,00	6,00	0,50	4,00	77156,80	77156,80	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
219	188323	391332	6,00	6,00	0,50	4,00	73013,90	73013,90	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
220	188505	391259	6,00	6,00	0,50	4,00	102342,30	102342,30	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
85	200938	390625	6,00	6,00	0,50	4,00	92440,00	92440,00	Molenhoek 14 5808AJ Oirlo
86	200884	390738	6,00	6,00	0,50	4,00	71027,20	71027,20	Molenhoek 16 5808AJ Oirlo
260	191547	386190	6,00	6,00	0,50	4,00	37314,00	37314,00	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
261	191444	386057	6,00	6,00	0,50	4,00	29101,60	29101,60	Moostdijk 4 5813AV Ysselsteyn
262	191682	385845	6,00	6,00	0,50	4,00	19021,00	19021,00	Moostdijk 7 5813AV YSELSTEYN LB
168	202302	390313	6,00	6,00	0,50	4,00	52484,60	52484,60	Oirloseheide 1 5811BB Castenray
255	191348	387976	6,00	6,00	0,50	4,00	131,60	131,60	Ontginningsweg 1 5813AS Ysselsteyn
440	205212	393365	6,00	6,00	0,50	4,00	142,40	142,40	Ooijensweg 12 5863AM Blitterswijk
351	192037	394068	6,00	6,00	0,50	4,00	9612,00	9612,00	Op de Ries 14 5815EB Merselo
352	192301	394151	6,00	6,00	0,50	4,00	49624,70	49624,70	Op de Ries 8 5815EB Merselo
122	196788	389379	6,00	6,00	0,50	4,00	1404,00	1404,00	Overbroekseweg 8 5809EN Leunen
256	192342	387080	6,00	6,00	0,50	4,00	69617,80	69617,80	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
257	192188	386948	6,00	6,00	0,50	4,00	10207,20	10207,20	Paardekopweg 11A 5813AT Ysselsteyn
258	191816	386770	6,00	6,00	0,50	4,00	31316,40	31316,40	Paardekopweg 13 5813AT Ysselsteyn
259	191726	386720	6,00	6,00	0,50	4,00	7850,00	7850,00	Paardekopweg 15 5813AT Ysselsteyn
221	187810	389990	6,00	6,00	0,50	4,00	41992,50	41992,50	Pastoor Jacobspeel 2 5813AH Ysselsteyn
222	187720	390442	6,00	6,00	0,50	4,00	29992,00	29992,00	Pastoor Jacobspeel 4 5813AH Ysselsteyn
100	199253	392020	6,00	6,00	0,50	4,00	7039,20	7039,20	Pauwweg 12 5808BM Oirlo
275	191610	387302	6,00	6,00	0,50	4,00	585,00	585,00	Peelken 2 5813BE Ysselsteyn
201	189670	391986	6,00	6,00	0,50	4,00	483,00	483,00	Peelweg 16 5813AD Ysselsteyn
202	189748	390566	6,00	6,00	0,50	4,00	51447,44	51447,44	Peelweg 17 5813AD Ysselsteyn
203	189632	390880	6,00	6,00	0,50	4,00	49196,00	49196,00	Peelweg 25 5813AD Ysselsteyn
531	189547	391213	5,60	5,80	0,92	4,00	8738,00	8738,00	Peelweg 27, 29 en 31 stal 1
532	189541	391246	5,60	5,80	0,92	4,00	8738,00	8738,00	Peelweg 27, 29 en 31 stal 2
205	189544	391229	5,60	5,80	0,92	4,00	0,00	0,00	Peelweg 29 en 31 5813AD Ysselsteyn
204	189544	391229	5,60	5,80	0,92	4,00	0,00	0,00	Peelweg 29 en 31 5813AD Ysselsteyn
206	189887	390583	6,00	6,00	0,50	4,00	65598,60	65598,60	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
380	197551	397134	6,00	6,00	0,50	4,00	35650,00	35650,00	Pelgrimslaan 2 5817AG Smakt
437	202489	393864	6,00	6,00	0,50	4,00	1020,00	1020,00	Postbaan 10 5861CT Wanssum
438	202520	393740	6,00	6,00	0,50	4,00	712,00	712,00	Postbaan 24A 5861CT Wanssum
284	191321	389035	4,60	3,06	0,50	0,40	390,00	390,00	Pottevenweg 10a en 12 5813BJ YSELSTEYN LB
266	192770	386952	6,00	6,00	0,50	4,00	41758,55	41758,55	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
267	192906	386825	6,00	6,00	0,50	4,00	2880,00	2880,00	Puttenweg 110 5813BD Ysselsteyn
268	193026	386742	6,00	6,00	0,50	4,00	13777,00	13777,00	Puttenweg 114A 5813BD YSELSTEYN LB
269	193112	386615	6,00	6,00	0,50	4,00	71592,80	71592,80	Puttenweg 116 5813BD YSELSTEYN LB
270	193165	386463	6,00	6,00	0,50	4,00	6900,00	6900,00	Puttenweg 120 5813BD Ysselsteyn
271	193353	385931	6,00	6,00	0,50	4,00	61216,80	61216,80	Puttenweg 134 5813BD Ysselsteyn
272	191130	388374	6,00	6,00	0,50	4,00	36152,30	36152,30	Puttenweg 48 5813BD Ysselsteyn
273	191648	387881	6,00	6,00	0,50	4,00	34794,92	34794,92	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
263	191873	387975	6,00	6,00	0,50	4,00	17250,00	17250,00	Puttenweg 71 5813BB Ysselsteyn
274	191839	387781	6,00	6,00	0,50	4,00	36447,10	36447,10	Puttenweg 78 5813BD Ysselsteyn
264	192250	387625	6,00	6,00	0,50	4,00	85809,30	85809,30	Puttenweg 87-93 5813BB YSELSTEYN LB
265	192396	387475	6,00	6,00	0,50	4,00	46248,00	46248,00	Puttenweg 93 5813BB Ysselsteyn
298	189704	389324	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ringweg 2 5813BP Ysselsteyn
299	190051	388565	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ringweg 8 5813BP Ysselsteyn
444	190066	388608	8,20	5,50	0,50	4,00	5496,00	5496,00	Ringweg 8 stal 1
445	190105	388568	3,20	2,40	0,50	0,40	736,00	736,00	Ringweg 8 stal 2

446	190064	388552	4,90	3,40	0,50	0,40	9108,00	9108,00	Ringweg 8 stal 3
447	190054	388578	6,30	3,95	0,50	4,00	3211,50	3211,50	Ringweg 8 stal 4
448	190031	388584	4,10	3,75	0,50	4,00	2008,80	2008,80	Ringweg 8 stal 5
158	200233	389895	6,00	6,00	0,50	4,00	4817,30	4817,30	Roffert 12 5811AT Castenray
159	200072	389964	6,00	6,00	0,50	4,00	66000,00	66000,00	Roffert 21 5811AT Castenray
160	200014	390070	6,00	6,00	0,50	4,00	44940,00	44940,00	Roffert 23 5811AT Oirlo
161	200273	389536	6,00	6,00	0,50	4,00	1786,20	1786,20	Roffert 3 5811AT Castenray
104	200021	390485	6,00	6,00	0,50	4,00	37582,00	37582,00	Roffert 36 5808BZ Oirlo
105	199968	390958	6,00	6,00	0,50	4,00	5850,00	5850,00	Roffert 40 5808BZ OIRLO
165	201675	389905	6,00	6,00	0,50	4,00	124,80	124,80	Roland 1 5811BA Castenray
166	201704	389828	3,70	3,10	0,50	0,40	390,00	390,00	Roland 2 5811BA Castenray
167	201720	390013	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Roland 3 5811BA Castenray
490	201787	390028	1,50	5,50	0,50	0,40	8544,00	8544,00	Roland 3 en 5 stal A
491	201665	390014	6,00	4,40	1,00	1,24	6120,00	6120,00	Roland 3 en 5 stal B
492	201677	390033	6,00	4,40	1,00	1,24	6120,00	6120,00	Roland 3 en 5 stal C
493	201677	390060	7,30	7,30	1,00	1,29	12240,00	12240,00	Roland 3 en 5 stal D
494	201692	390087	6,50	6,10	1,00	0,83	14280,00	14280,00	Roland 3 en 5 stal E
495	201777	390095	8,50	5,70	0,92	4,00	8500,00	8500,00	Roland 3 en 5 stal F
88	201360	391614	6,00	6,00	0,50	4,00	18358,32	18358,32	Rotven 3 5808AL Oirlo
89	201631	391700	6,00	6,00	0,50	4,00	48753,60	48753,60	Rotven 7 5808AL OIRLO
90	201980	391827	6,00	6,00	0,50	4,00	43200,40	43200,40	Rotven 8 5808AL Oirlo
279	191612	389569	6,00	6,00	0,50	4,00	13583,34	13583,34	Rouwkuilenweg 14 5813BH Ysselsteyn
280	191622	389376	6,00	6,00	0,50	4,00	966,00	966,00	Rouwkuilenweg 16 5813BH Ysselsteyn
281	191818	388999	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn
449	191824	389022	12,00	8,20	1,00	5,88	7142,40	7142,40	Rouwkuilenweg 25 stal 1 afdeling 1
450	191872	389023	12,00	8,20	1,00	4,30	19200,00	19200,00	Rouwkuilenweg 25 stal 1 afdeling 2
451	191825	388999	12,00	8,50	1,00	5,88	7142,40	7142,40	Rouwkuilenweg 25 stal 2 afdeling 1
452	191873	389000	12,00	8,50	1,00	4,30	19200,00	19200,00	Rouwkuilenweg 25 stal 2 afdeling 2
453	191889	388975	11,00	8,20	1,00	2,50	23663,60	23663,60	Rouwkuilenweg 25 stal 3
282	191803	388917	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn
454	191904	388919	4,50	3,70	1,00	4,00	7243,40	7243,40	Rouwkuilenweg 27 stal 1
455	191904	388900	4,50	3,70	1,00	4,00	7243,40	7243,40	Rouwkuilenweg 27 stal 2
456	191939	388945	11,00	8,30	1,00	0,97	13300,00	13300,00	Rouwkuilenweg 27 stal 3
457	191968	388881	11,00	8,80	1,00	1,93	16218,00	16218,00	Rouwkuilenweg 27 stal 7
283	191854	388833	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Rouwkuilenweg 29 5813BH Ysselsteyn
458	191851	388825	3,60	3,40	0,50	4,00	22770,00	22770,00	Rouwkuilenweg 29 stal A
459	191944	388804	6,00	5,10	1,00	6,68	62790,00	62790,00	Rouwkuilenweg 29 stal B
460	191914	388850	5,00	1,90	1,00	0,90	11430,00	11430,00	Rouwkuilenweg 29 stal C
347	191924	395880	6,00	6,00	0,50	4,00	154346,40	154346,40	Rozendaal 2 5815CP MERSELO
112	195440	390090	6,00	6,00	0,50	4,00	65948,70	65948,70	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
113	195466	389980	6,00	6,00	0,50	4,00	69501,32	69501,32	Scheiweg 15 5809EH Leunen
114	195023	389502	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Scheiweg 25 5809EH Leunen
505	195005	389507	3,50	4,20	0,50	4,00	8626,80	8626,80	Scheiweg 25 stal 2
506	195076	389452	5,00	4,80	1,00	1,31	9141,80	9141,80	Scheiweg 25 stal 5
507	195031	389473	7,80	5,40	1,00	4,22	9320,40	9320,40	Scheiweg 25 stal 6
508	195018	389417	11,00	7,00	1,00	0,79	20026,90	20026,90	Scheiweg 25 stal 7
509	195058	389433	6,30	5,40	1,00	1,04	4334,40	4334,40	Scheiweg 25 stal 8
510	195150	389417	10,00	6,30	1,00	1,15	36576,00	36576,00	Scheiweg 25 stal 9
115	195330	390115	6,00	6,00	0,50	4,00	58115,20	58115,20	Scheiweg 6A 5809EH LEUNEN
116	195343	390350	6,00	6,00	0,50	4,00	1170,00	1170,00	Scheiweg 7 5809EH LEUNEN
79	199280	394139	6,00	6,00	0,50	4,00	9042,40	9042,40	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
382	196892	396719	6,00	6,00	0,50	4,00	21277,50	21277,50	Spurkt 12 5817AJ Smakt
75	197580	393557	6,00	6,00	0,50	4,00	1062,80	1062,80	Stationsweg 165 5807AA Oostrum
170	199174	389351	6,00	6,00	0,50	4,00	42585,30	42585,30	Steegkamp 2 5811BG Castenray
171	199226	389165	6,00	6,00	0,50	4,00	11176,00	11176,00	Steegkamp 4 5811BG CASTENRAY
173	199433	389081	7,90	5,80	0,93	3,72	15120,00	15120,00	Steegkamp 5 5811BG Castenray stal A
172	199433	389146	7,40	6,10	1,00	3,09	7434,68	7434,68	Steegkamp 5 5811BG Castenray stal B
276	193162	389198	6,00	6,00	0,50	4,00	780,00	780,00	Steegse Peelweg 100 5813BG Ysselsteyn
277	191863	388158	6,00	6,00	0,50	4,00	16767,00	16767,00	Steegse Peelweg 143 5813BG Ysselsteyn
278	191757	388162	6,00	6,00	0,50	4,00	2954,80	2954,80	Steegse Peelweg 147 5813BG Ysselsteyn
108	195552	390947	6,00	6,00	0,50	4,00	712,00	712,00	Steegse Peelweg 37 5809ED Leunen
109	195395	390805	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Steegse Peelweg 45 5809ED Leunen
514	195376	390758	1,70	3,80	1,00	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 stal A
515	195365	390762	1,70	3,80	1,00	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 stal B
516	195369	390788	1,70	3,80	1,27	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 stal C
517	195417	390836	5,20	3,20	0,50	4,00	2014,92	2014,92	Steegse Peelweg 45 stal D
110	195226	390653	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Steegse Peelweg 51 5809ED Leunen
523	195227	390661	4,40	3,30	0,45	4,00	4094,00	4094,00	Steegse Peelweg 51 stal A
524	195218	390633	5,80	3,60	0,45	4,00	12006,00	12006,00	Steegse Peelweg 51 stal B
525	195226	390581	10,90	5,70	1,00	1,29	25298,40	25298,40	Steegse Peelweg 51 stal C

332	194620	389821	6,00	6,00	0,50	4,00	9765,48	9765,48	Steege Peelweg 73 5814AS Veulen
333	194277	389641	6,00	6,00	0,50	4,00	98202,40	98202,40	Steege Peelweg 77 5814AS Veulen
111	195620	391109	6,00	6,00	0,50	4,00	78,00	78,00	Steege Peelweg 8 5809EE Leunen
334	194433	389810	6,00	6,00	0,50	4,00	156,00	156,00	Steege Peelweg 80 5814AS Veulen
117	195425	389774	6,00	6,00	0,50	4,00	72429,30	72429,30	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
118	195149	389626	6,00	6,00	0,50	4,00	102616,60	102616,60	Teeuwenhofweg 19 5809EJ LEUNEN
119	195174	389661	6,00	6,00	0,50	4,00	1263,60	1263,60	Teeuwenhofweg 21 5809EJ Leunen
120	195990	389778	6,00	6,00	0,50	4,00	15234,00	15234,00	Teeuwenhofweg 6A 5809EJ LEUNEN
249	189742	385910	6,00	6,00	0,50	4,00	37642,80	37642,80	Timmermannsweg 100 5813AR Ysselsteyn
229	189875	385814	6,00	6,00	0,50	4,00	53133,60	53133,60	Timmermannsweg 103 5813AM Ysselsteyn
230	189886	385611	6,00	6,00	0,50	4,00	39560,00	39560,00	Timmermannsweg 109 5813AM YSSELSTEYN LB
250	189694	385619	6,00	6,00	0,50	4,00	78307,60	78307,60	Timmermannsweg 110 5813AR Ysselsteyn
231	189968	385313	6,00	6,00	0,50	4,00	498,40	498,40	Timmermannsweg 119 5813AM Ysselsteyn
251	189801	385322	6,00	6,00	0,50	4,00	14790,00	14790,00	Timmermannsweg 120 5813AR Ysselsteyn
232	189981	385244	6,00	6,00	0,50	4,00	10890,00	10890,00	Timmermannsweg 121 5813AM Ysselsteyn
252	189829	385183	6,00	6,00	0,50	4,00	26752,00	26752,00	Timmermannsweg 122 5813AR Ysselsteyn
233	190013	385178	6,00	6,00	0,50	4,00	11550,00	11550,00	Timmermannsweg 123 5813AM Ysselsteyn
253	189879	385047	6,00	6,00	0,50	4,00	77641,40	77641,40	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
234	190089	384990	6,00	6,00	0,50	4,00	1166,00	1166,00	Timmermannsweg 129 5813AM Ysselsteyn
254	189949	384906	6,00	6,00	0,50	4,00	2205,60	2205,60	Timmermannsweg 130 5813AR Ysselsteyn
235	190149	384763	6,00	6,00	0,50	4,00	22080,00	22080,00	Timmermannsweg 135 5813AM Ysselsteyn
461	190117	388334	6,00	6,00	0,50	4,00	273,00	273,00	Timmermannsweg 40 YSSELSTEYN LB
225	190233	388283	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Timmermannsweg 41 5813AL Ysselsteyn
462	190310	388219	3,00	6,00	1,00	3,50	34776,00	34776,00	Timmermannsweg 41 stal 4
463	190274	388292	3,00	3,53	1,00	3,50	6810,30	6810,30	Timmermannsweg 41 stal 5
464	190276	388313	3,00	3,53	1,00	3,50	6440,00	6440,00	Timmermannsweg 41 stal 6
237	190098	388214	6,00	6,00	0,50	4,00	10822,80	10822,80	Timmermannsweg 42 5813AP Ysselsteyn
226	190251	388046	6,00	6,00	0,50	4,00	30897,20	30897,20	Timmermannsweg 45 5813AL YSSELSTEYN LB
227	190232	387925	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Timmermannsweg 51 en 51A 5813AL YSSELSTEYN LB
465	190270	387874	6,00	6,00	1,00	3,50	30139,20	30139,20	Timmermannsweg 51 en 51a stal A
466	190246	387862	6,00	6,00	1,00	3,50	26371,80	26371,80	Timmermannsweg 51 en 51a stal B
467	190190	387887	6,00	3,60	0,50	4,00	6900,00	6900,00	Timmermannsweg 51 en 51a stal F
468	190203	387869	3,20	3,20	1,00	2,97	15069,60	15069,60	Timmermannsweg 51 en 51a stal G+H
238	190026	387773	6,00	6,00	0,50	4,00	82271,60	82271,60	Timmermannsweg 54 5813AP Ysselsteyn
239	190012	387662	6,00	6,00	0,50	4,00	46920,00	46920,00	Timmermannsweg 56 5813AP Ysselsteyn
228	190151	387543	6,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Timmermannsweg 57 5813AL Ysselsteyn
240	189960	387519	6,00	6,00	0,50	4,00	15410,00	15410,00	Timmermannsweg 60 5813AP Ysselsteyn
241	189942	387419	6,00	6,00	0,50	4,00	52601,90	52601,90	Timmermannsweg 62 5813AP YSSELSTEYN LB
242	189955	387335	6,00	6,00	0,50	4,00	79620,20	79620,20	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
243	189950	387199	6,00	6,00	0,50	4,00	54160,40	54160,40	Timmermannsweg 66 5813AP Ysselsteyn
244	189918	387128	6,00	6,00	0,50	4,00	890,00	890,00	Timmermannsweg 68 5813AP Ysselsteyn
236	190087	387226	6,00	6,00	0,50	4,00	62958,90	62958,90	Timmermannsweg 71 5813AM Ysselsteyn
245	189891	386763	6,00	6,00	0,50	4,00	56067,00	56067,00	Timmermannsweg 76 en 82 5813AP YSSELSTEYN LB
246	189796	386373	6,00	6,00	0,50	4,00	36445,00	36445,00	Timmermannsweg 90 5813AP Ysselsteyn
247	189779	386210	6,00	6,00	0,50	4,00	27280,00	27280,00	Timmermannsweg 94 5813AP Ysselsteyn
248	189743	386054	6,00	6,00	0,50	4,00	46738,50	46738,50	Timmermannsweg 98 5813AP Ysselsteyn
360	188423	395174	6,00	6,00	0,50	4,00	91249,50	91249,50	Twistweg 1 5816AE Vredepeel
365	188428	396013	5,20	6,00	1,80	3,36	5706,20	5706,20	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
364	188395	395978	4,20	6,00	0,50	4,00	1311,00	1311,00	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
363	188342	396047	6,10	6,00	0,40	4,00	11780,00	11780,00	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
362	188359	396045	3,40	6,00	0,40	4,00	5755,80	5755,80	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
361	188364	396083	4,10	6,00	2,90	1,12	8822,40	8822,40	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
366	188767	396466	6,00	6,00	0,50	4,00	57830,00	57830,00	Twistweg 14C 5816AE VREDEPEEL
367	187966	396912	6,00	6,00	0,50	4,00	43676,00	43676,00	Twistweg 15A 5816AE VREDEPEEL
368	188480	395669	6,00	6,00	0,50	4,00	77884,10	77884,10	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
369	188333	395656	6,00	6,00	0,50	4,00	265,20	265,20	Twistweg 5 5816AE Vredepeel
370	188435	395849	1,50	6,00	0,50	0,40	427,20	427,20	Twistweg 6 5816AE Vredepeel
371	188306	395739	6,00	6,00	0,50	4,00	41374,30	41374,30	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
372	188180	396148	6,00	6,00	0,50	4,00	55729,00	55729,00	Twistweg 9 5816AE Vredepeel
348	192256	393114	6,00	6,00	0,50	4,00	26450,00	26450,00	Veldstraat 21 5815CW Merselo
350	191962	393165	6,00	6,00	0,50	4,00	63821,40	63821,40	Veldstraat 28 5815CX Merselo
349	191743	393041	6,00	6,00	0,50	4,00	41026,00	41026,00	Veldstraat 35A 5815CW MERSELO
311	194389	386645	6,20	6,00	0,63	4,00	19546,80	19546,80	Veulensewaterweg 17 5814AK Veulen
310	194410	386654	7,00	6,00	0,63	4,00	17068,80	17068,80	Veulensewaterweg 17 5814AK Veulen
309	194371	386702	3,40	6,00	0,50	4,00	12928,00	12928,00	Veulensewaterweg 17 5814AK Veulen
308	194420	386720	3,60	6,00	0,40	4,00	23469,60	23469,60	Veulensewaterweg 17 5814AK Veulen
312	193546	386720	6,00	6,00	0,50	4,00	1530,80	1530,80	Veulensewaterweg 22 5814AK Veulen
313	193740	386608	6,00	6,00	0,50	4,00	22273,00	22273,00	Veulensewaterweg 23 5814AK Veulen
314	193604	386574	6,00	6,00	0,50	4,00	57674,10	57674,10	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
315	195913	387102	6,00	6,00	0,50	4,00	84313,60	84313,60	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen

300	195354	388681	6,00	6,00	0,50	4,00	28632,50	28632,50	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
301	194050	387976	6,00	6,00	0,50	4,00	12626,80	12626,80	Veulenseweg 61 5814AB Veulen
177	194284	389853	6,00	6,00	0,50	4,00	101785,80	101785,80	Volen 7 5812AG Heide
178	194115	389775	6,00	6,00	0,50	4,00	108102,40	108102,40	Volen 8 5812AG Heide
80	201539	393280	6,00	6,00	0,50	4,00	26042,40	26042,40	Vosseveen 12 5807ET Oostrum
101	201664	393196	6,00	6,00	0,50	4,00	125214,00	125214,00	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
373	187120	396076	6,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Vredeweg 11 5816AJ Vredepeel
376	187194	396629	6,00	6,00	0,50	4,00	49190,00	49190,00	Vredeweg 16 5816AK Vredepeel
374	187054	396653	6,00	6,00	0,50	4,00	72493,50	72493,50	Vredeweg 17 5816AJ Vredepeel
377	187124	397154	6,00	6,00	0,50	4,00	48880,00	48880,00	Vredeweg 20 5816AK Vredepeel
375	186985	397189	6,00	6,00	0,50	4,00	56984,00	56984,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
378	187468	394831	6,00	6,00	0,50	4,00	17504,56	17504,56	Vredeweg 2A 5816AK Vredepeel
379	187340	395598	6,00	6,00	0,50	4,00	8464,00	8464,00	Vredeweg 8 5816AK Vredepeel
106	197169	391664	6,00	6,00	0,50	4,00	31044,00	31044,00	Weideweg 7 5809DZ Leunen
336	192588	391581	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Weverslo 2 5815CA Merselo
335	192616	391582	6,00	6,00	0,50	4,00	13,10	13,10	Weverslo 2 5815CA Merselo
337	192821	391518	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Weverslo 2B 5815CA Merselo
338	192418	391541	6,00	6,00	0,50	4,00	13977,10	13977,10	Weverslo 5 5815CA Merselo
339	192415	391706	6,00	6,00	0,50	4,00	534,00	534,00	Weverslo 6 5815CA Merselo
137	199298	389528	1,50	6,00	5,00	0,40	241,80	241,80	Wusterweg 1 5811AD Castenray
102	199138	390259	6,00	6,00	0,50	4,00	44550,00	44550,00	Wusterweg 13 5808BX OIRLO
138	198747	389955	4,10	6,00	0,82	4,00	11726,60	11726,60	Wusterweg 6 5811AD Castenray
103	199331	390002	6,00	6,00	0,50	4,00	8160,00	8160,00	Wusterweg 9 5808BX OIRLO
185	192761	389626	4,00	6,00	0,50	4,00	17664,00	17664,00	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
184	192761	389658	7,00	6,00	1,00	1,10	9753,60	9753,60	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
183	192761	389658	6,00	6,00	1,00	0,73	9753,60	9753,60	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
182	193757	389694	6,00	6,00	1,00	0,67	9753,60	9753,60	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
181	192757	389694	6,00	6,00	1,00	0,67	7017,60	7017,60	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
180	192753	389730	6,00	6,00	1,00	0,73	7017,60	7017,60	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
179	192751	389764	3,50	6,00	0,50	4,00	25194,00	25194,00	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
285	192020	389670	6,00	6,00	0,50	4,00	10857,40	10857,40	Ysselsteynseweg 39 5813BK Ysselsteyn
291	192694	389885	6,00	6,00	0,50	4,00	193090,80	193090,80	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
292	192378	389845	6,00	6,00	0,50	4,00	36127,90	36127,90	Ysselsteynseweg 42 5813BM YSSELSTEYN LB
293	192065	389884	6,00	6,00	0,50	4,00	9120,90	9120,90	Ysselsteynseweg 48 5813BM Ysselsteyn
286	191573	389672	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 49 5813BK Ysselsteyn
469	191608	389608	8,00	5,40	1,00	4,76	14400,00	14400,00	Ysselsteynseweg 49 stal A
287	191139	389526	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 59-61 5813BK Ysselsteyn
470	191148	389479	1,00	6,80	1,19	0,40	17500,00	17500,00	Ysselsteynseweg 59-61 stal 1
471	191087	389502	10,00	7,50	1,00	4,50	28000,00	28000,00	Ysselsteynseweg 59-61 stal 2
288	191099	389380	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 63 5813BK YSSELSTEYN LB
472	191138	389392	4,33	6,60	1,00	4,35	40765,20	40765,20	Ysselsteynseweg 63 stal 1+2
473	191125	389428	4,45	6,80	1,00	3,30	39093,60	39093,60	Ysselsteynseweg 63 stal 3
474	191143	389394	4,33	6,30	0,50	4,00	10764,00	10764,00	Ysselsteynseweg 63 stal 4
289	190963	389468	6,00	6,00	0,50	4,00	317,90	317,90	Ysselsteynseweg 65 5813BK YSSELSTEYN LB
294	191352	389739	6,00	6,00	0,50	4,00	10800,00	10800,00	Ysselsteynseweg 66 5813BM Ysselsteyn
290	190820	389398	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn
475	190881	389360	5,40	4,22	1,00	0,57	7828,00	7828,00	Ysselsteynseweg 67 stal 1+5+9
476	190825	389405	5,00	3,25	0,50	4,00	5580,00	5580,00	Ysselsteynseweg 67 stal 2a
477	190829	389373	3,68	3,25	0,50	4,00	448,80	448,80	Ysselsteynseweg 67 stal 2b
478	190801	389377	3,65	3,05	0,50	4,00	11592,00	11592,00	Ysselsteynseweg 67 stal 3
479	190854	389363	5,00	4,91	1,00	0,71	17337,60	17337,60	Ysselsteynseweg 67 stal 6
480	190842	389410	3,57	2,60	0,50	4,00	935,00	935,00	Ysselsteynseweg 67 stal 8
295	191210	389782	6,00	6,00	0,50	4,00	35000,00	35000,00	Ysselsteynseweg 70 5813BM Ysselsteyn
296	191004	389768	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB
481	191054	389650	4,37	3,48	0,50	4,00	2054,00	2054,00	Ysselsteynseweg 78 stal 10
482	191061	389637	3,00	3,44	0,50	4,00	6343,00	6343,00	Ysselsteynseweg 78 stal 11
483	191034	389716	4,94	4,88	0,50	4,00	44998,00	44998,00	Ysselsteynseweg 78 stal 12
484	191088	389674	4,15	3,90	1,00	1,04	4379,00	4379,00	Ysselsteynseweg 78 stal 7+9
485	190977	389759	1,50	4,87	1,00	0,26	46690,00	46690,00	Ysselsteynseweg 78 stal 8
297	190965	389631	6,00	6,00	0,50	4,00	51029,24	51029,24	Ysselsteynseweg 80 5813BM Ysselsteyn
98	199235	391448	6,00	6,00	0,50	4,00	12442,00	12442,00	Zandhoek 11 5808BK Oirlo
224	188864	387898	6,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Zeilbergseweg 12 5813AK Ysselsteyn
356	190217	394869	6,00	6,00	0,50	4,00	65394,10	65394,10	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
357	190309	394996	6,00	6,00	0,50	4,00	18856,30	18856,30	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Haag 29a en 31 Merselo"
(NL.IMRO.0984.BP23008-on01)

Datum

5 december 2023

Pagina

1 van 1

Het college van burgemeester en wethouders van Venray,

overwegende, dat ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om voor het gehele grondgebied van de Gemeente Venray een bestemmingsplan vast te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening;

dat de voorbereiding van een bestemmingsplan plaatsvindt met toepassing van afdeling 3:4 van de Awb en dat het college van burgemeester en wethouders alle voorbereidende handelingen mogen uitvoeren;

dat het plan voorziet in de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar woning en het verwijderen van het koppelteken met een naastgelegen bedrijf en dat er een afdoende omgevingsdialoog is gevoerd;

dat wij voor het overige kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Haag 29a en 31 Merselo" (NL.IMRO.0984.BP23008-on01) en het in procedure brengen daarvan;

5 december 2023,

Burgemeester en Wethouders van Venray,

de burgemeester,

de gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn