

---

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01)		
------------------	---	--	--

---

<b>Zaaknummer</b>	Z23004251	<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
<b>B &amp; W datum</b>	16 januari 2024	<b>Afdeling/Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Herm Willems	<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Daan Janssen per mail d.d. 16 januari 2024

**Openbaarheid**

Ja, per direct.

**Bevoegd orgaan**

Raad

Ter bespreking aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

---

**ADVIES**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

**Inleiding**

Het plan heeft betrekking op de percelen gelegen op de Peelweg 2 en 2a te Ysselsteyn. Op deze locatie was een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen gevestigd. Het bedrijf is niet meer actief, de woningen worden nog wel bewoond. Initiatiefnemer heeft nu het voornemen om de twee woningen als reguliere burgerwoningen in gebruik te nemen.

Eén van de twee bestaande bedrijfswoningen is wel vergund, maar door een omissie in het verleden in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig planologisch geborgd. Voorliggend bestemmingsplan wordt aangegrepen om deze omissie te herstellen door de woning nu als reguliere burgerwoning te bestemmen.

De ingebruikname van de twee woningen als reguliere burgerwoningen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', herzieningen locaties en regels.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend aan de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen, echter de gemeente Venray heeft in juli 2021 te kennen gegeven dat het initiatief een gewenste ontwikkeling betreft en heeft medewerking toegezegd.



Afbeelding: Huidige situatie met toekomstige verkaveling.

**Beoogd resultaat**

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984.BP22032-va01).

## Argumenten

### *1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan.*

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

### *1.2 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.*

Het college heeft op 19 september 2023 met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpplan heeft van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 ter inzage ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is conform 3.8 Wro aan de provincie en waterschap elektronisch toegezonden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn géén zienswijzen ontvangen.

### *1.3 Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.*

De ontwikkeling past binnen beleidsuitgangspunten van de gemeente Venray.

### *1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen.

### *2.1 De grondexploitatiewet is niet van toepassing.*

Met betrekking tot deze ontwikkeling is de Grondexploitatiewet niet van toepassing. Er is een planschadeovereenkomst getekend, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

## Kanttekeningen of risico's

Niet van toepassing.

## Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en het Waterschap. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

## Financiële gevolgen

Zie argument 2.1

## **Vervolgtraject besluitvorming**

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlagen**

1. Het raadsvoorstel
2. Het concept-raadsbesluit
3. Het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984.BP22032-va01)

## **Naslagwerk**

Niet van toepassing.

---

<b>Onderwerp</b>	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01)		
------------------	---	--	--

---

<b>Zaaknummer</b>	Z23004251	<b>Steller</b>	Herm Willems
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	26 maart 2024	<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## Openbaarheid

Ja, Per direct.

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

---

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

## Inleiding

Het plan heeft betrekking op de percelen gelegen op de Peelweg 2 en 2a te Ysselsteyn. Op deze locatie was een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen gevestigd. Het bedrijf is niet meer actief, de woningen worden nog wel bewoond. Initiatiefnemer heeft nu het voornemen om de twee woningen als reguliere burgerwoningen in gebruik te nemen.

Eén van de twee bestaande bedrijfswoningen is wel vergund, maar door een omissie in het verleden in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig planologisch geborgd. Voorliggend bestemmingsplan wordt aangegrepen om deze omissie te herstellen door de woning nu als reguliere burgerwoning te bestemmen.

De ingebruikname van de twee woningen als reguliere burgerwoningen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', herzieningen locaties en regels.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend aan de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen, echter de gemeente Venray heeft in juli 2021 te kennen gegeven dat het initiatief een gewenste ontwikkeling betreft en heeft medewerking toegezegd.



Afbeelding: Huidige situatie met toekomstige verkaveling.

## Beoogd resultaat

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984.BP22032-va01)

## Argumenten

### *1.1 Het wettelijk vooroverleg heeft niet gezorgd voor een aanpassing van het plan.*

Er is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden en de provincie heeft laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Met het waterschap is vooroverleg gepleegd, zij hebben laten weten akkoord te zijn met het plan.

### *1.2 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.*

Het college heeft op 19 september 2023 met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpplan heeft van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 ter inzage ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is conform 3.8 Wro aan de provincie en waterschap elektronisch toegezonden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn géén zienswijzen ontvangen.

### *1.3 Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.*

De ontwikkeling past binnen beleidsuitgangspunten van de gemeente Venray.

### *1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen.

### *2.1 De grondexploitiewet is niet van toepassing.*

Met betrekking tot deze ontwikkeling is de Grondexploitiewet niet van toepassing. Er is een planschadeovereenkomst ondertekend, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

## Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

## Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en het Waterschap. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

## Financiële gevolgen

Zie argument 2.1.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlagen**

1. Het concept-raadsbesluit
2. Het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01)

## **Naslagwerk**

Niet van toepassing.



---

**Onderwerp**

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn'  
(NL.IMRO.0984. BP22032-va01)

**Datum** 26 maart 2024

**Pagina** 1 van 1

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van burgemeester en wethouders van 9 januari 2024,

Overwegende dat het plan betrekking heeft op het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen in het buitengebied gelegen aan de Peelweg 2 en 2a te Ysselsteyn.

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

het bestemmingsplan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op de behandeling in de commissie Wonen van 5 maart 2024;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Peelweg 2-2a Ysselsteyn' (NL.IMRO.0984. BP22032-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

# Bestemmingsplan

## Peelweg 2 – 2a Ysselsteyn

### Gemeente Venray



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Peelweg 2 - 2a Ysselsteyn  
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.BP22032-va01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 6 december 2023  
Projectnummer Buro SRO: 36.90.17

### **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

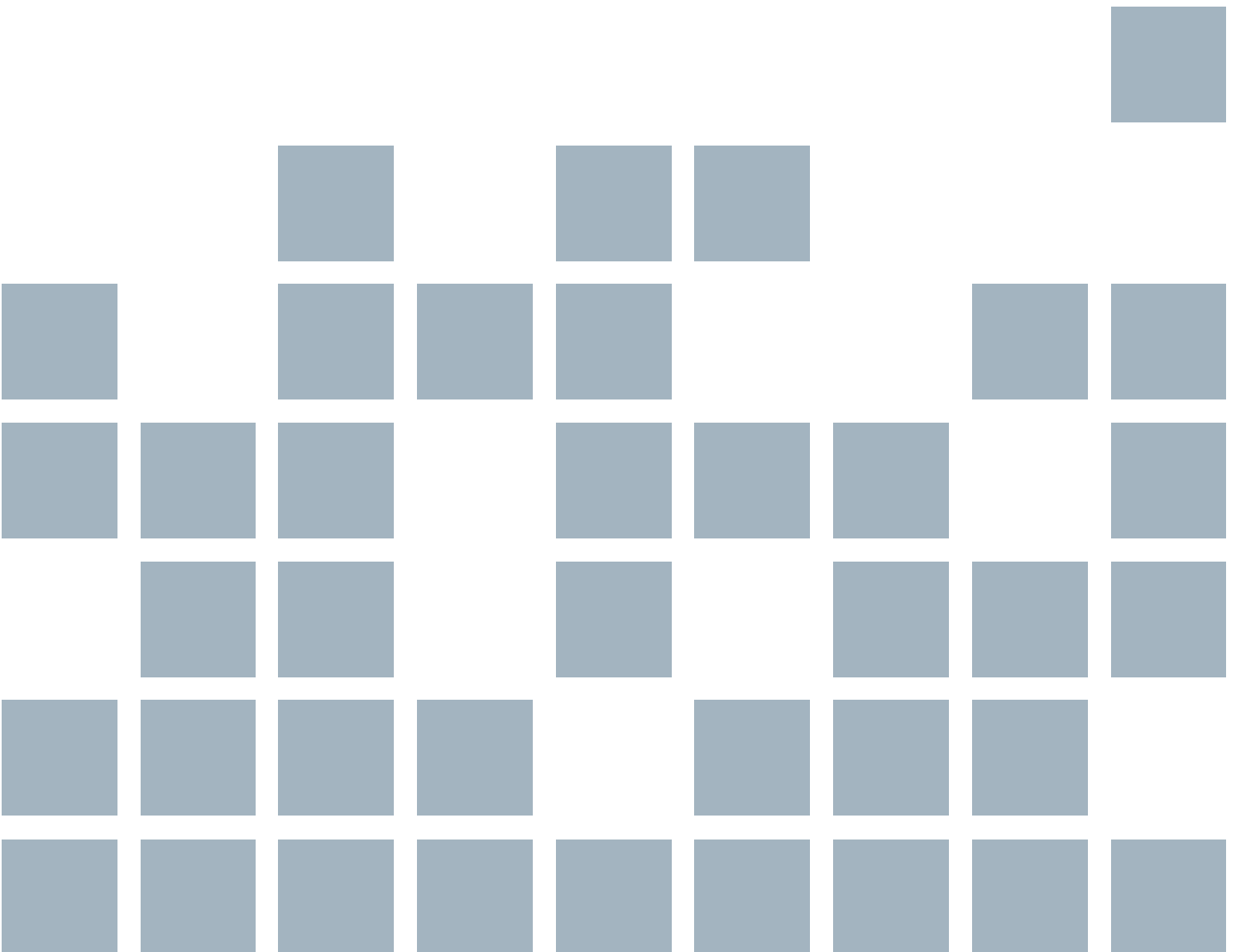
<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>5</b>
<b>Toelichting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Duurzame stedenbouw	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
4.1 Milieu	24
4.2 Water	31
4.3 Ecologie	32
4.4 Verkeer	33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6 Explosieven	34
4.7 Economische uitvoerbaarheid	34
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>36</b>
5.1 Algemeen	36
5.2 Wijze van bestemmen	36
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>37</b>
6.1 Algemeen	37
6.2 Handhaving	37
6.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
6.4 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog	38
6.5 Verslag zienswijzen	38
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Bouwvergunning 1971 Peelweg 2</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2 Bodemonderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 3 Omgevingsdialoog</b>	<b>45</b>

<b>Regels</b>		<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>55</b>
Artikel 3	Wonen	55
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	59
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>62</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 6	Algemene bouwregels	62
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 10	Overige regels	63
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	65

## Vaststellingsbesluit



# Toelichting







# Hoofdstuk 1 Inleiding

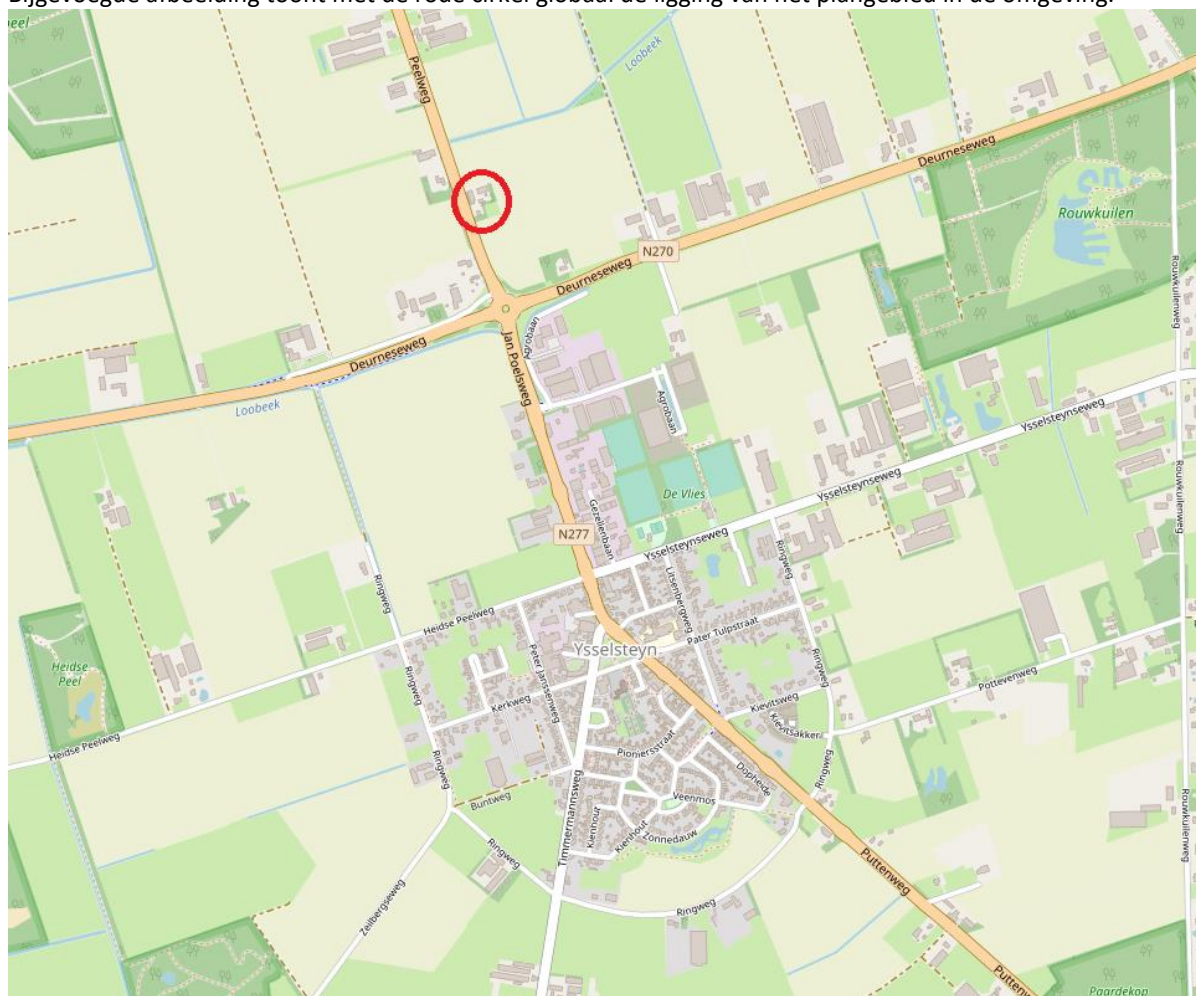
## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Peelweg 2 en 2a was een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen gevestigd. Het bedrijf is niet meer actief (zie paragraaf 2.1), de woningen worden nog wel bewoond. Initiatiefnemer heeft nu het voornemen om de twee woningen als reguliere burgerwoningen in gebruik te nemen. Eén van de twee bestaande bedrijfswoningen is wel vergund (zie paragraaf 2.1), maar door een omissie in het verleden in het bestaande vigerende bestemmingsplan niet als zodanig planologisch geborgd. Voorliggend bestemmingsplan wordt aangegrepen om deze omissie te herstellen door de woning nu als reguliere burgerwoning te bestemmen.

De ingebruikname van de twee woningen als reguliere burgerwoningen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief 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 Peelweg 2-2a in het buitengebied van Ysselsteyn, gemeente Venray. Bijgevoegde afbeelding toont met de rode cirkel globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale 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 het omgevingsdialoog, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

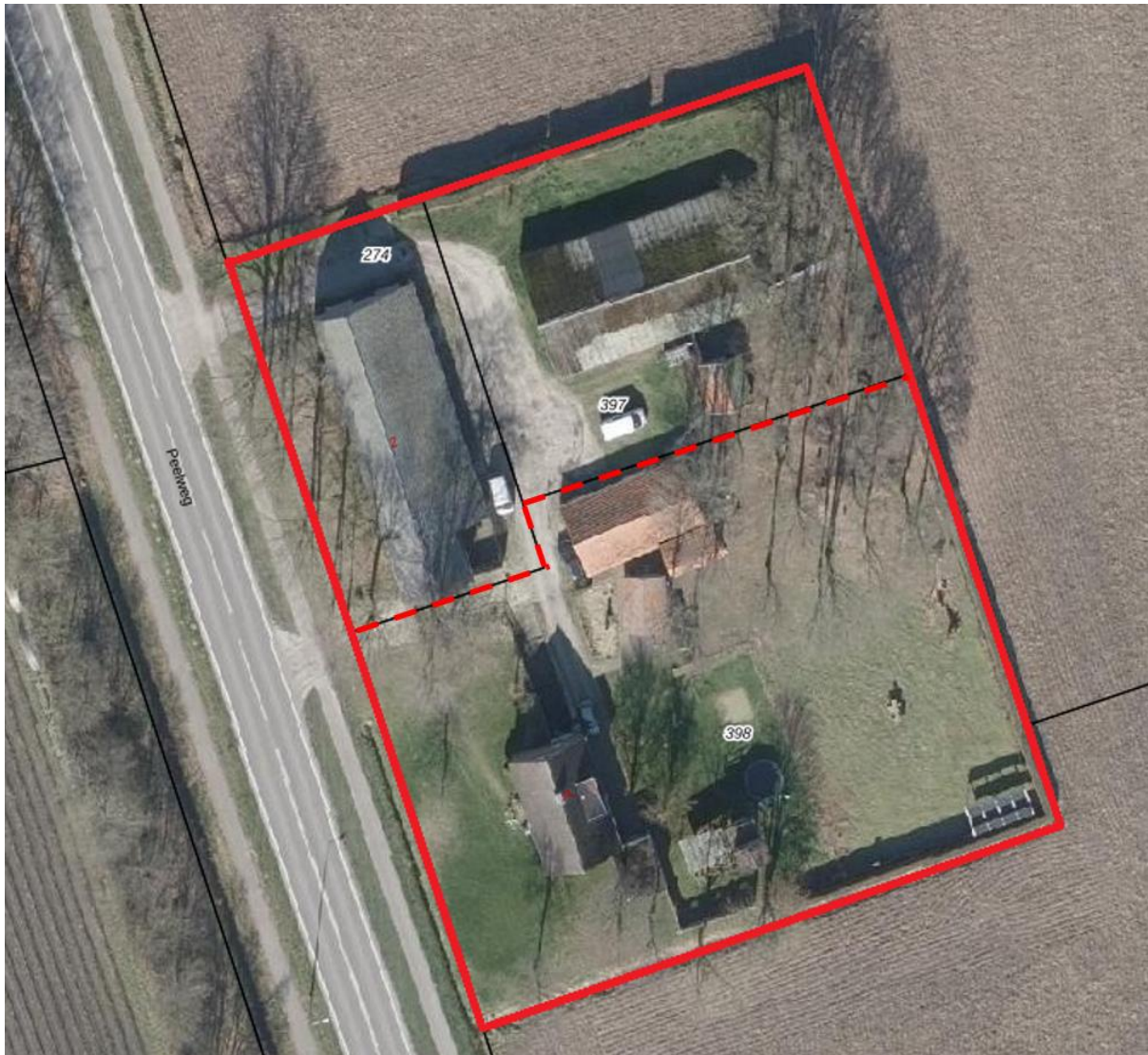
## Hoofdstuk 2      Het initiatief

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 ligt aan de Peelweg 2-2a in Ysselsteyn, iets ten noorden van de bebouwde kom van deze kern. De Peelweg is een doorgaande weg in het buitengebied. Verspreid aan de weg liggen vrijstaande burgerwoningen en agrarische bedrijven omgeven door landbouwgrond. Binnen het plangebied was een agrarisch bedrijf gevestigd. Enkele voormalige bedrijfsgebouwen die op het erf aanwezig zijn doen er nog aan denken. Het bedrijf is niet meer actief. De omgevingsvergunning activiteit milieu is ingetrokken op 14 juni 2016 (kenmerk HZ-INT-2016-0002).

De twee bedrijfswoningen staan vooraan op het erf, gericht op de Peelweg. De noordelijke bedrijfswoning met nr. 2 (gelegen aan de kadastrale percelen Y-274 en Y-397) betreft een kenmerkende langgevelboerderij uit 1922. Voor de woning aan de Peelweg 2a is op 23 juni 1971 een vergunning aangevraagd en verkregen (zie bijlage 1). De woning is echter in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' en de daaropvolgende herziening niet als zodanig bestemd (zie ook 3.4.10). De locatie wordt via twee opritte ontsloten op de Peelweg. De bebouwing wordt omgeven door een tuin met bomen en een kleine dierenweide waar op hobbymatige basis enkele dieren worden gehouden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Huidige situatie plangebied (bron: kadastralekaart.com)



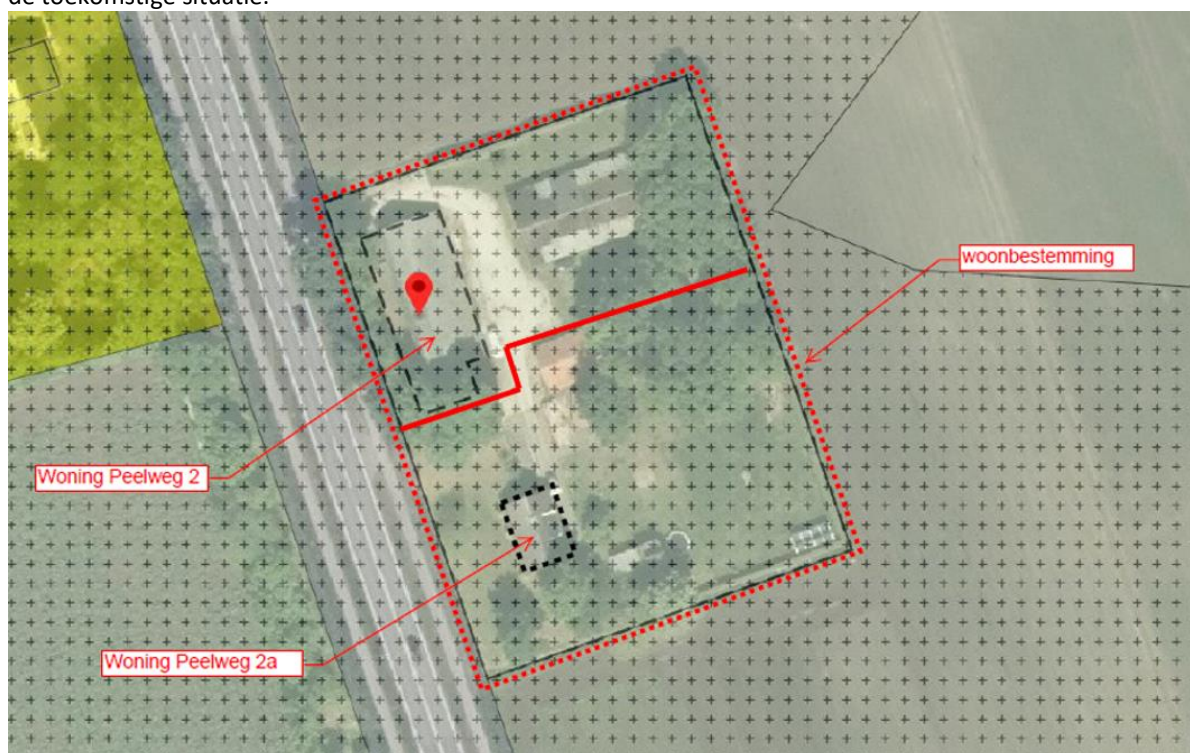
Aanzicht op het plangebied vanaf de Peelweg met links de langgevelboerderij (bron: Google Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in een functieverandering van het perceel en aanwezige bebouwing, alsmede het herstel van een omissie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray, 2010' (vastgesteld op 14 december 2010). De planologische mogelijkheden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf komen door voorliggend plan te vervallen.

De twee bedrijfswoningen blijven als reguliere burgerwoningen behouden. Ruimtelijk gezien verandert er niets. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe gebouwen of bouwwerken opgericht. Met dit plan wordt ten aanzien van de reeds aanwezige inhoud van de bebouwing geen extra planologische ruimte toegestaan. Volgens de regels van het plan mag een woning met bijgebouwen in beginsel een inhoud van 875 m<sup>3</sup> hebben. Deze maat is reeds aanwezig en wordt zelfs ruimschoots overschreden. De inhoud van de woning met bijgebouwen op de locatie Peelweg 2 (perceel 274 en 397) is circa 2724 m<sup>3</sup>. De inhoud van de woning met bijgebouwen op de locatie Peelweg 2a (perceel 398) is circa 1078 m<sup>3</sup>.

Ook de landschappelijke inpassing met bomen verandert niet. Navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie.



Toekomstige situatie plangebied (bron: Michels Advies b.v.)

## 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 dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

### *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.

### **Planspecifiek**

De uitoefening van een agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk in de toekomstige situatie. Daarmee komen ook de nadelige milieueffecten op de omgeving te vervallen. De twee woningen zijn reeds bestaand en daarmee is het plan niet gemoeid met het gebruik van extra grondstoffen ten behoeve van de bouw. Net als in de huidige situatie wordt hemelwater 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 één van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Het initiatief raakt daarmee op voorhand niet aan één of meer aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat ontwikkelingen van minder dan 12 woningen geen stedelijke ontwikkeling zijn in de zin van de ladder. Voorliggend initiatief maakt geen nieuwe woningen of andere gebouwen mogelijk. Het plan is daarmee op voorhand niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ladder is niet nodig.

#### *Conclusie*

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

Op 01 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de omgevingsvisie Limburg is de langetermijnvisie 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 hoofdpogingen 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 'wonen en leefomgeving' 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 voorliggende ontwikkeling. Wel is bepaald dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In paragraaf 3.3 wordt toegelicht waarom dit het geval is.

Het plan is passend binnen het provinciaal 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 twee bestaande agrarische bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Er is in de toekomstige situatie geen relatie meer tussen de woningen en een bedrijf waardoor de woningen door een veel bredere doelgroep in gebruik kunnen worden genomen. 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 worden de bestaande bedrijfswoningen binnen het plangebied omgevormd naar burgerwoningen. Door het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak en het bijbehorende nadelige milieueffect op de omgeving, treedt een kwaliteitsverbetering op. Samen met het behoud van het bestaande groen ontstaat er daardoor een kleinschalige woonlocatie in het buitengebied. Dit sluit aan op de ambitie 'In het Venray van 2030 woon je groen en sociaal'.

Voorliggend 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**

Voorliggend plan heeft geen ruimtelijke wijzigingen tot gevolg. Van bedrijfsactiviteiten is in de toekomstige situatie geen sprake meer. Er blijft een kleinschalige woonlocatie over met het aanzien van een kleinschalig agrarisch erf dat passend is in de omgeving. De tuin waarbinnen meerdere bomen staan, waarvan enkele gegroepeerd, blijft als zodanig ingericht. Het initiatief sluit daarmee aan op de ambitie uit de Omgevingsvisie Venray dat groen wonen voor iedereen mogelijk moet zijn. Het verdwijnen van de planologische mogelijkheden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de daaraan verbonden nadelige milieueffecten draagt bij aan een gezondere leefomgeving. Het plan sluit daarmee ook aan op de ambitie 'Een gezond Venray heeft de toekomst'.

Voorliggend initiatief past 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 werkingssfeer 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**

Er worden door dit plan geen extra woningen mogelijk gemaakt. Eén van de twee bestaande bedrijfswoningen is door een omissie in het verleden in het bestaande vigerende bestemmingsplan niet als zodanig planologisch geborgd. Voorliggend bestemmingsplan wordt aangegrepen om deze omissie te herstellen door de woning nu als reguliere burgerwoning positief te bestemmen. Er is daarvoor geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling of een bouwtitel nodig. Een nadere toetsing aan de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011' is daarmee niet aan de orde.

Het initiatief past binnen de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011'.

### **3.4.4 Omgevingsprogramma Wonen**

In het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Het Omgevingsprogramma vervangt de 'Woonvisie Venray 2017'. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. De gemeente richt zich op vijf thema's:

1. Snel voldoende woningen bouwen;
2. Een gevarieerd aanbod;
3. Duurzame woningvoorraad;
4. Wonen, gezondheid en zorg;
5. Vitale wijken en dorpen.

In het Omgevingsprogramma wordt beschreven dat vooral ook passende woningen voor senioren en starters nodig zijn. Daarnaast is een passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens nodig.

#### **Planspecifiek**

Door het verdwijnen van de planologische mogelijkheden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf verbetert het woon- en leefklimaat op de locatie. Het plan voorziet daarmee in een verbetering van de kwalitatieve woningvoorraad. Met voorliggend initiatief worden de woningen bereikbaar voor een bredere doelgroep en levert het plan daarmee een bijdrage aan een gevarieerd woonaanbod in de gemeente.

Het plan is passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

#### **3.4.5 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. In hoofdstuk 4 is toegelicht dat de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van omliggende bedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee komt het plan tegemoet aan de doelstellingen uit de Visie Veehouderij Venray 2018.

#### **3.4.6 Programma Wonen**

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

De vraag naar meer woningen wordt bevestigd door de meest recente woningbouwprognose van de provincie Limburg (Progneff 2019 Update). Daaruit blijkt dat er voor de gemeente Venray tot 2035 een groei wordt verwacht van 1.653 huishoudens. De groei is de eerste jaren het hoogst: tot 2030 is de groei in totaal 1.443 huishoudens en de 'laatste' 210 woningen in de vijf jaren daarna. Pas na 2039 zal, volgens de huidige prognosecijfers, een bevolkingsdaling optreden.

	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
<b>Huishoudens</b>	18.930	19.825	20.373	20.583	20.571

Prognosecijfers huishoudens in de gemeente Venray (bron: Programma Wonen)

Aan de hand van vier ambities beoogt de gemeente het woningtekort de aankomende jaren terug te brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief:

1. Versnellen.
2. Vergroten (kwantitatief).
3. Veranderen (kwalitatief).
4. Vergroenen / verduurzamen.

#### **Planspecifiek**

Er is in de toekomstige situatie geen relatie meer tussen de woningen en een bedrijf waardoor de woningen door een veel bredere doelgroep in gebruik kunnen worden genomen. Dit komt ten goede aan het kwalitatieve woningaanbod binnen de gemeente. Op die manier levert het plan een bijdrage aan de ambities om het kwalitatieve woningaanbod te veranderen.

Het initiatief past binnen het 'Programma Wonen'.

#### **3.4.7 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 woningen uit het plangebied zijn reeds bestaand en zijn passend binnen de omgeving.

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

#### **3.4.8 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 plan initiatief heeft betrekking op een privaat terrein, waardoor vrijwel alle onderdelen van de Toetssteen geen betrekking hebben op voorliggend plan. Wel kunnen ontwikkelingen binnen het plangebied invloed hebben op het onderdeel 'Verkeer'. Door het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf is er in de toekomstige situatie ook geen sprake meer van middelzwaar en zwaar bedrijfsverkeer. Het initiatief heeft daarmee een positief effect op de verkeerssituatie ter plaatse, zie verder ook paragraaf 4.4.

Het initiatief past binnen de 'Toetssteen Openbare Ruimte'.

#### **3.4.9 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.

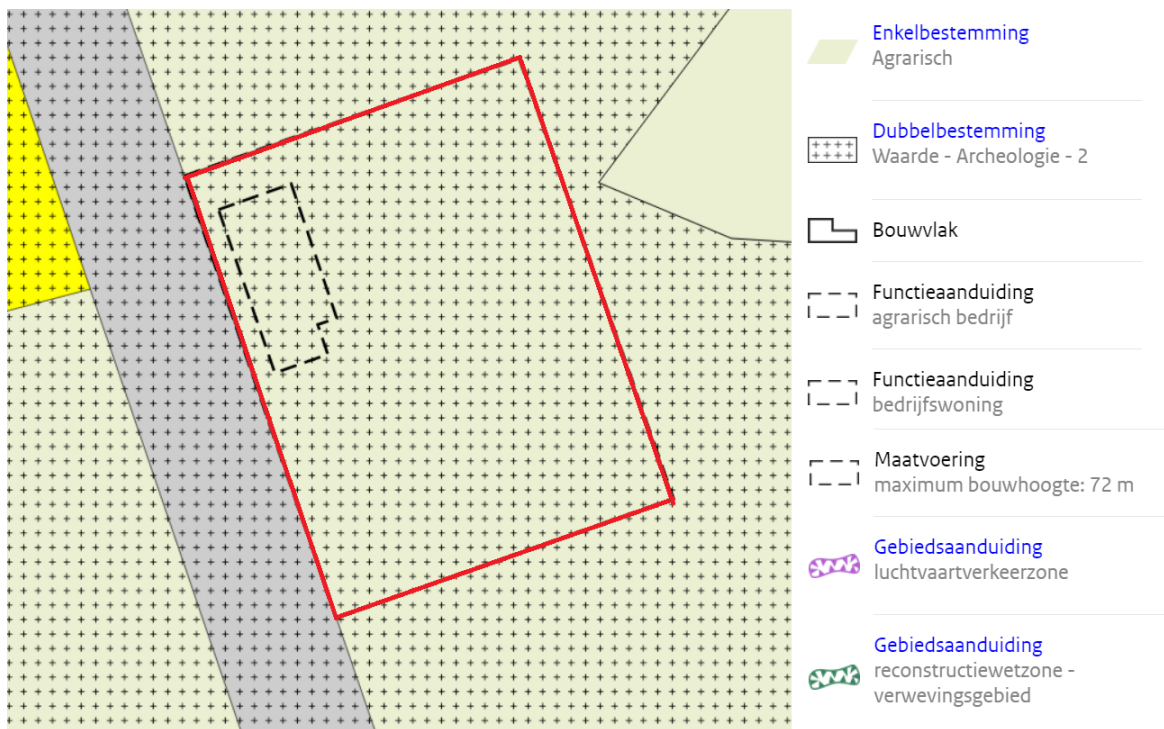
#### **Planspecifiek**

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.

#### **3.4.10 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. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk KwaliteitsKader' (vastgesteld op 31 oktober 2023). Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Ter plaatse van de langgevelboerderij aan de Peelweg 2 ligt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de bestaande woning aan de Peelweg 2a is deze aanduiding per abuis niet opgenomen, zie ook 1.1. Verder geldt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Over het gehele plangebied is een bouwvlak getrokken, met daarin de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Binnen het plangebied zijn twee gebiedsaanduidingen aanwezig: 'luchtvaartverkeerzone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Tenslotte valt het plangebied binnen een luchtvaartverkeerzone waardoor er een maximale bouwhoogte geldt van 72 meter t.o.v. NAP.

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemming*

Eén van de woningen is aangemerkt als bedrijfswoning en voor de andere woning ontbreekt een planologische aanduiding. De ingebruikname van de twee woningen als reguliere burgerwoningen is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



## 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

Voor voorliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging naar wonen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is het slopen van het asbesthoudende dak van de voormalige varkensstal zonder het uitvoeren van de sanering van de bijbehorende zuidelijke druppelzone van dit dak opgenomen als strijdig gebruik. Hiermee wordt de sanering planologisch geborgd.

Het plan 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' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan 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 PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>(fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM<sub>10</sub> en NO<sub>x</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>, van PM<sub>2,5</sub> is dat 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### *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 m<sup>3</sup>) een 'betekenend' 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 dichtstbij gelegen rekenpunt 233235 (aan de Peelweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	PM <sub>10</sub> (fijnstof)	PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m <sup>3</sup> )	13,3 µg/m <sup>3</sup>	25,4 µg/m <sup>3</sup>	10,2 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	40 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

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

#### *Bijdrage initiatief*

Voorliggend plan betreft enkel het planologisch vastleggen van een bestaande situatie door de bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen om te zetten. Ten aanzien van de bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat het plan geen invloed heeft ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de niet 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

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Een akoestisch onderzoek is daarom niet benodigd. Vanuit de Wet geluidhinder gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### 4.1.4 Geur

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, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

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

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m <sup>3</sup> lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m <sup>3</sup>
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m <sup>3</sup>
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m <sup>3</sup>
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m <sup>3</sup>

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor 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.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

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

#### *Geurverordening 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:

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

Tabel , 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.

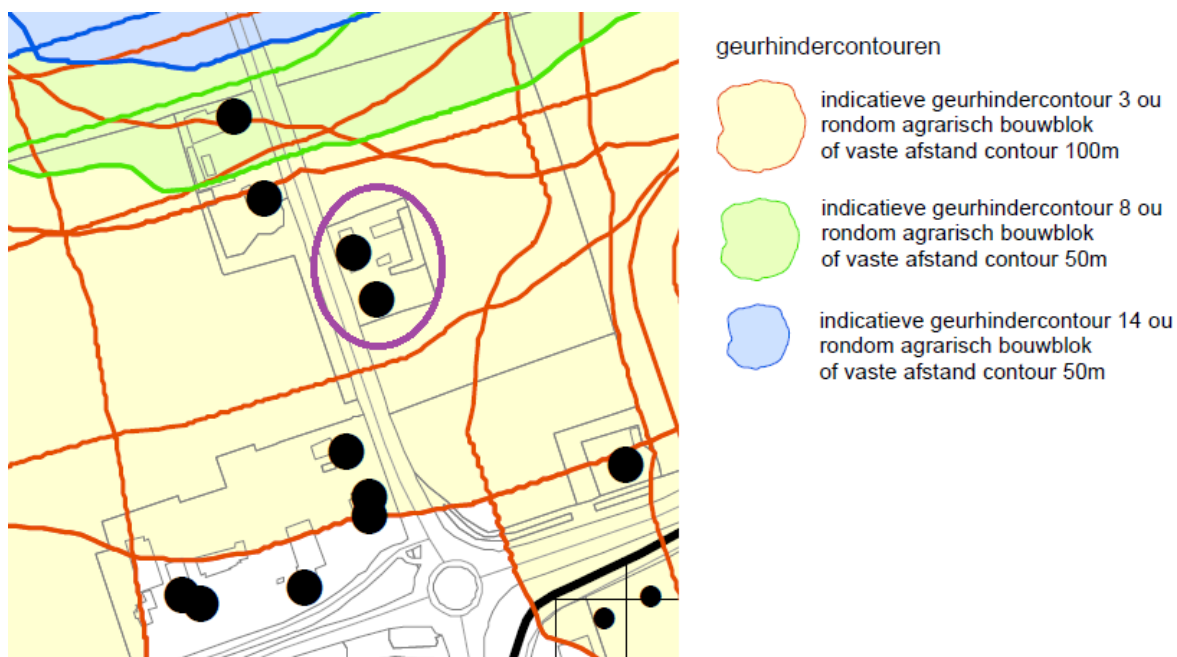
In onderstaande tabel is de maximale waarde van de voor- en achtergrondbelasting weergegeven waarbij volgens de gemeente Venray nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

## Planspecifiek

### *Voorgrondbelasting*

De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. In de omgeving van het plangebied is dit de intensieve veehouderij aan de Peelweg 4. Op navolgende afbeelding zijn de indicatieve geurcontouren van dit bedrijf zichtbaar. Hierop is te zien dat het plangebied (paars omcirkeld) ruimschoots buiten de 14 ou-contour ligt. Gelet op de in de gemeente Venray geldende normen voor het buitengebied is op de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



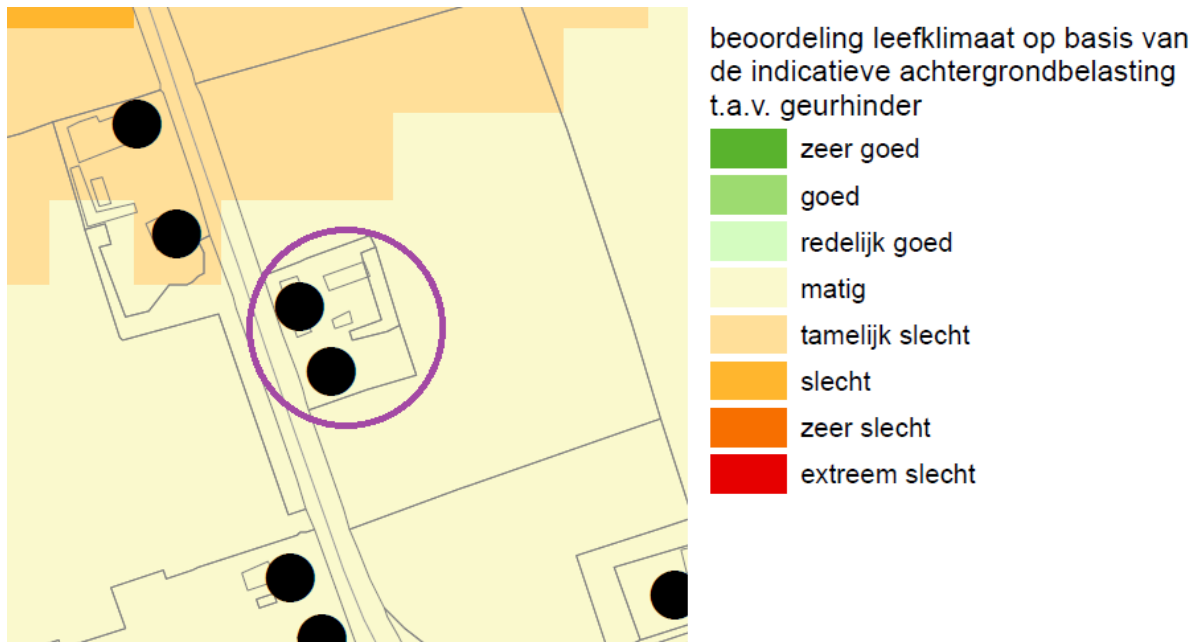
*Uitsnede kaart 'Indicatieve geurhindercontouren 3 ou, 8 ou en 14 ou' (bron: gemeente Venray)*

Omgekeerd levert de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt namelijk dat een woning die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij qua geur daarna nog steeds beoordeeld dient te worden als een woning bij een veehouderij.

Andere geurgevoelige objecten zijn reeds dichterbij de veehouderij gelegen dan de woningen uit het plangebied. De toekomstige burgerwoning is daarmee niet maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende bedrijf. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor dit bedrijf.

### *Achtergrondbelasting*

Daarnaast is ook getoetst aan de achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. Navolgende afbeelding geeft de beoordeling van de woon- en leefkwaliteit in de omgeving van het plangebied weer. Hierop is te zien dat voor het plangebied sprake is van een matig woon- en leefklimaat (13,2 - 20,0 ou). Hiermee voldoet het plangebied aan de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (<20 ou), volgens de 'Aanvulling op de gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij gemeente Venray'.



*Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: Gemeente Venray)*

#### *Conclusie*

Uit het voorgaande blijkt dat ter plaatse van het plangebied zowel ten aanzien van de voorgrond- als achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect 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**

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Voor deze burgerwoningen is het nodig vast te stellen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Rondom deze locatie liggen verschillende functies, waaronder intensieve veehouderijen en andere agrarische bedrijven. De locatie wordt niet beschouwd als gemengd gebied, waardoor getoetst is aan de reguliere richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Navolgende tabel geeft de in de omgeving gelegen functies en hun afstanden aan. De richtafstanden voor geur zijn niet in het overzicht opgenomen. De uitvoerbaarheid met betrekking tot dit aspect is behandeld in paragraaf 4.1.4.

<b>Activiteit</b>	<b>Adres</b>	<b>Milieucategorie</b>	<b>Getoetste richtafstand</b>	<b>Feitelijke afstand tot plangebied</b>
Handel en reparatie (bedrijfs)auto's, aanhangers en caravans	Peelweg 9, Ysselsteyn	2	30 m (geluid)	ca. 65 m
Agrarische dienstverlening (b.o. > 500 m <sup>2</sup> )	Peelweg 13, Ysselsteyn	3.1	50 m (geluid)	ca. 230 m
Vakantieboerderij	Deurneseweg 160, Ysselsteyn	1	10 m (geluid)	ca. 110 m

Voorgaande tabel geeft aan dat de locatie voldoet aan de richtafstanden van de nabijgelegen functies. Hierdoor wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie in het kader van milieuzonering. Daarnaast worden er met het plan geen bedrijven in de bedrijfsvoering gehinderd, gezien deze reeds rekening dienen te houden met de woningen in de bestaande situatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot 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 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterrijnen 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**

Voorliggend initiatief heeft geen toename van het aantal kwetsbare objecten tot gevolg. Ook worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt die in het kader van externe veiligheid voor een veiligheidsrisico zorgen op de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig. Een nadere beoordeling in het kader van externe veiligheid is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect 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.

### **Planspecifiek**

Onderhavig initiatief betreft uitsluitend het herbestemmen van twee reeds bestaande agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoningen. Aan de ruimtelijke situatie in het plangebied verandert niets. De hoeveelheid bebouwing en verharding blijft in de toekomstige situatie gelijk. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en geborgen. De twee woningen behouden de huidige aansluiting op het riool. Op dit riool (drukriool) wordt alleen afvalwater geloosd. De wijze van afvoer van hemelwater blijft ongewijzigd. Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot 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*

Voorliggend plan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Aan de situatie binnen het plangebied verandert ruimtelijk niets. Door het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf treden er in de toekomstige situatie ook geen nadelige milieueffecten meer op. Negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Het plan heeft geen betrekking op stikstofdepositie. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase is niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen vanuit gebiedsbescherming.

#### *Soortenbescherming*

Voorliggend initiatief heeft geen fysieke veranderingen aan het plangebied tot gevolg. Er worden geen gebouwen gesloopt of bijgebouwd of bomen gekapt. Negatieve effecten in het kader van soortenbescherming kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

## **4.4 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is in de toekomstige situatie. Daarmee verdwijnen ook de middelzware en zware verkeersbewegingen van bedrijfsverkeer. Dit komt ten goede aan de verkeerssituatie ter plaatse. De twee woningen blijven via de twee bestaande opritten ontsloten op de Peelweg. Parkeren is net als nu mogelijk binnen eigen terrein. Achter de woningen is meer dan voldoende ruimte aanwezig om per woning minimaal drie auto's te parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm uit de 'Beleidsnota Parkeernormen gemeente Venray'.

Het plan 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*

Het plangebied ligt niet in een landschap dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming geniet. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn ook geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Het initiatief heeft geen fysieke veranderingen van het plangebied tot gevolg. Negatieve effecten ten aanzien van cultuurhistorie kunnen op voorhand worden uitgesloten.

#### *Archeologie*

Het gehele plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze waarde is gebaseerd op de archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente Venray uit 2008. In 2013 is een geactualiseerde versie van de ABK vastgesteld. Het plangebied kent hierin enkel nog in het westelijke deel deze dubbelbestemming. Op de overige gronden is deze komen te vervallen. Met voorliggend plan vinden geen bouwwerkzaamheden of bodemingrepen plaats. Daarmee heeft het plan geen negatief effect op eventueel aanwezige archeologische waarden. Om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt in onderhavig plan de dubbelbestemming uit de recente ABK overgenomen.

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. Het is 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**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Er zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 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

Bij voorliggend bestemmingsplan is qua regels aangesloten bij de bestemmingsregeling van bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010) en de meest recenter herziening 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' (vastgesteld op 20 september 2017) door de gemeente Venray.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', ten behoeve van de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Ter plaatse van de twee woningen zijn bouwvlakken opgenomen.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone' en 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Ook de maximale bouwhoogte van 72 meter ten aanzien van de luchtvaartverkeerzone blijft behouden.

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.

#### *Inspraak*

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna ook: Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten:

1. er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties.

### 6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray

(2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van het volgende uitgangspunt. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

### **6.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Dit plan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante partijen. Het waterschap Limburg is akkoord met het plan. De provincie Limburg heeft het plan beoordeeld en heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plan.

### **6.4 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog**

Bij voorliggend plan is er geen sprake van een formele inspraakprocedure. Het bestemmingsplan zal direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Voor het plan is een omgevingsdialoog (bijlage 3) gevoerd met de buurt. Uit de dialoog is geen enkele bedenking naar voren gekomen. Er is geen enkel bezwaar tegen het plan.

### **6.5 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tussen 29 september en 9 november 2023 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1    Bouwvergunning 1971 Peelweg 2**



## **Bijlage 2 Bodemonderzoek**



## **Bijlage 3    Omgevingsdialoog**









**burow-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**

GEMEENTE VENRAY  
AANVRAAG OM BOUWVERGUNNING

503/70

15/9 '70  
VOLLEDIG ingevulde formulieren in  
DRIEVoud indienen met DRIE tekeningen.

AANVRAGER: (d.i. opdrachtgever) .....  
Naam en voorletters: Lemmans, Johannes .....  
Gemeente Venray, adres: Peelweg 2 IJsselsteyn .....  
Telefoon: .....

Bouwvergunning wordt gevraagd tot het: bouwen van een woonhuis  
.....  
.....  
nauwkeurig omschrijven

Adres van het perceel, waarvoor de vergunning wordt gevraagd:  
Straat: Peelweg 2 IJsselsteyn ..... no. ....  
Kadastraal bekend gemeente Venray, sectie h ..... no. 3145 ged. ?

De bouwkosten bedragen f. 43450,-

Architect: Jan Martens, Albionstraat 8 Leunen Tel.: 04780-3366  
Aannemer: - Tel.:

Hoogte van het peil t.o.v. het maaiveld 0,20 m.  
Aanleg fundering: diepte ~~xx~~ 0,80 m. -M.V.; breedte 0,50 m;  
hoogte: 0,40 m; materiaal: stampbeton

Samenstelling a. begane grond: halle bouwsteen  
vloeren: b. verdieping of zolder: idem

Muren: dikte buitenmuren: 0,27 m; binnenmuren: 0,11 m;  
Samenstelling: a. buitenmuren: metselwerk ; kleur: rood/bruin vlg;  
b. binnenmuren: ,, ,, nadere opgave

Lichtdoorlatende oppervlakte: vlg. voorschrift m2.  
Luchtdoorlatende oppervlakte: ,, ,, ,, m2.

Dakbedekking: soort: dakpannen  
kleur: blauw/zwart

26 MRT 1971

Datum aanvraag: jan. 1971  
Handtekening van de aanvrager:

Behoort bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Venray  
van 2-3 JUN 1971 no. 225  
De secretaris van Venray,

Arch. Martens zal een  
verslag indienen om  
de bestaande wonnis  
als h.o.g. te laten aan  
nemen.

no. 025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN V E N R A Y,

beschikkende op het schrijven van J.Lemmens te Ysselsteyn-Venray, Peelweg 2, van januari 1971, waarbij vergunning wordt gevraagd tot het bouwen van een krotvervangende woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Venray sectie H nummer 3145, gelegen te Ysselsteyn-Venray, aan de Peelweg, overeenkomstig de overgelegde tekening;

gelet op de Woningwet en de Bouwverordening van de gemeente Venray;

b e s l u i t e n :

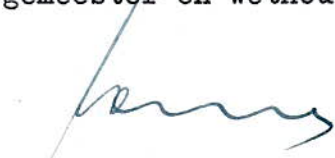
aan Lemmens, Jan A.H. voornoemd, de gevraagde bovenomschreven vergunning te verlenen overeenkomstig de hierbij behorende geaarmerkte tekening, onder bepaling, dat:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen; en
2. tekeningen en berekeningen van de systeembloeren en andere dragende constructiedelen tijdig vóór de uitvoering van het werk ter nadere goedkeuring moeten worden overgelegd.

Venray,

23 JUN 1971

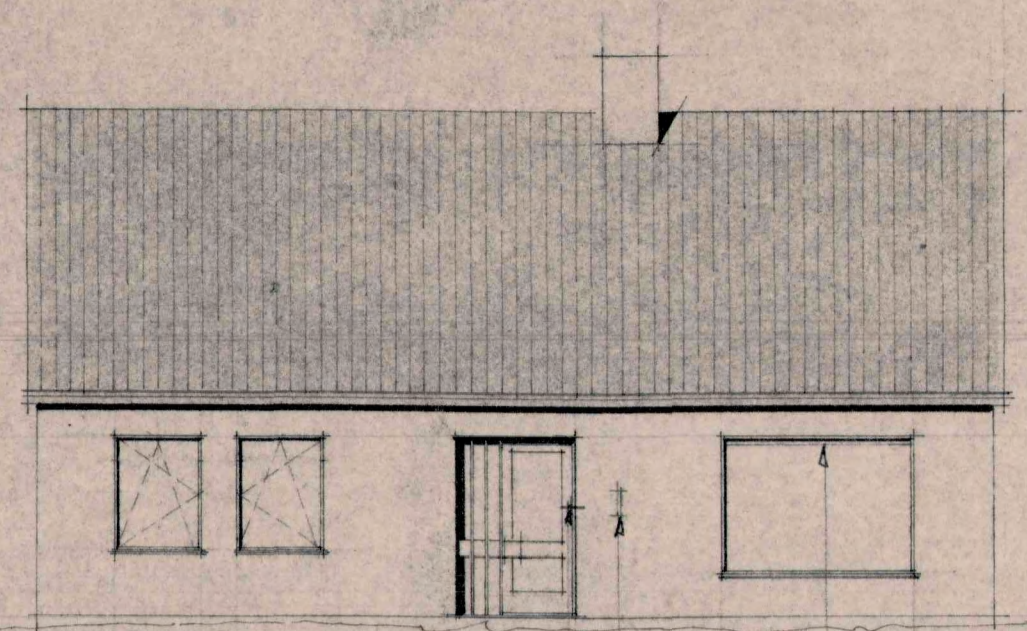
Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester.

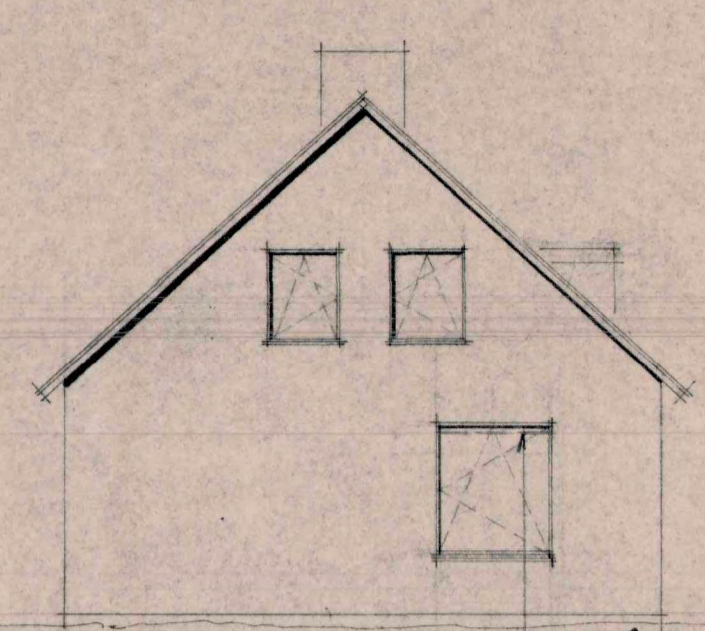
, secretaris.

leges f 354,-

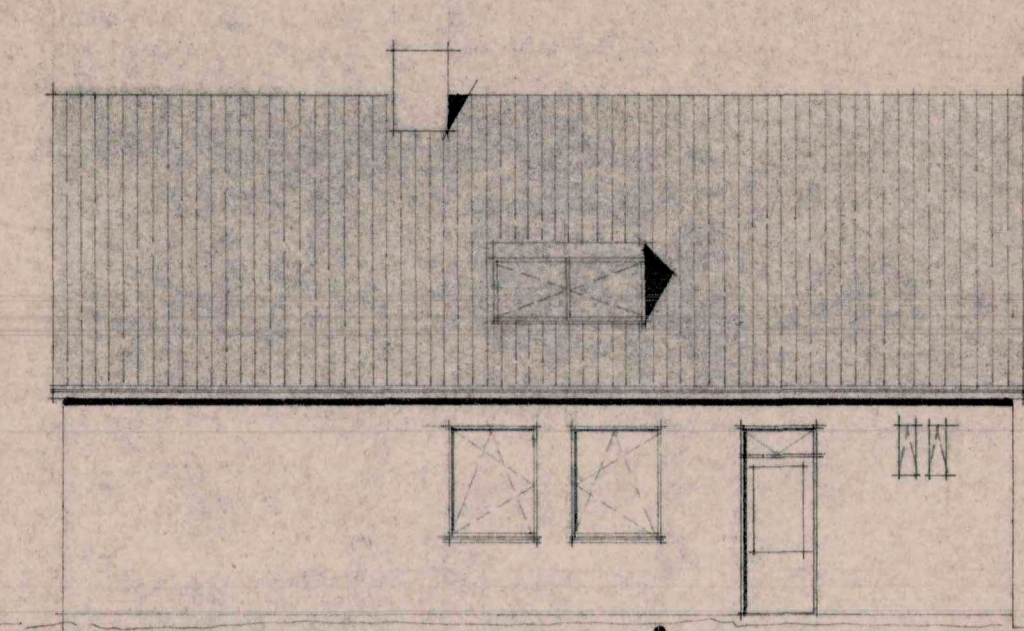
9.



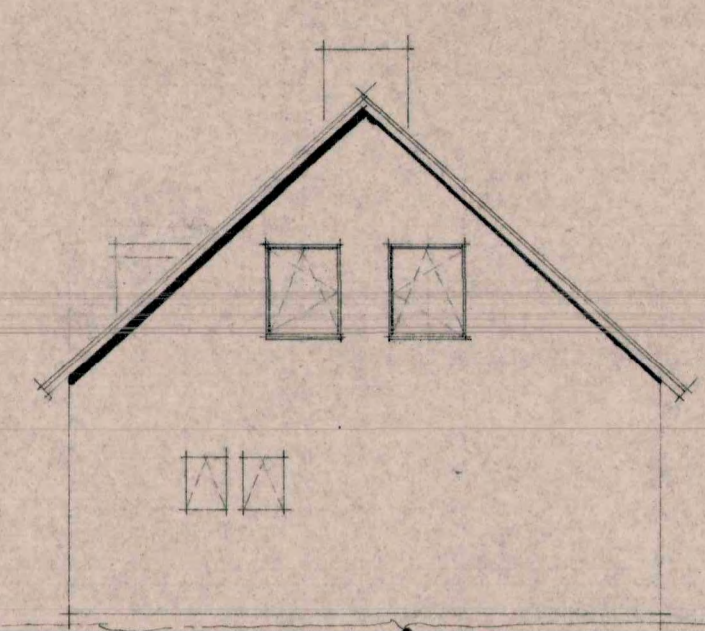
OOSTGEVEL



ZUIDGEVEL

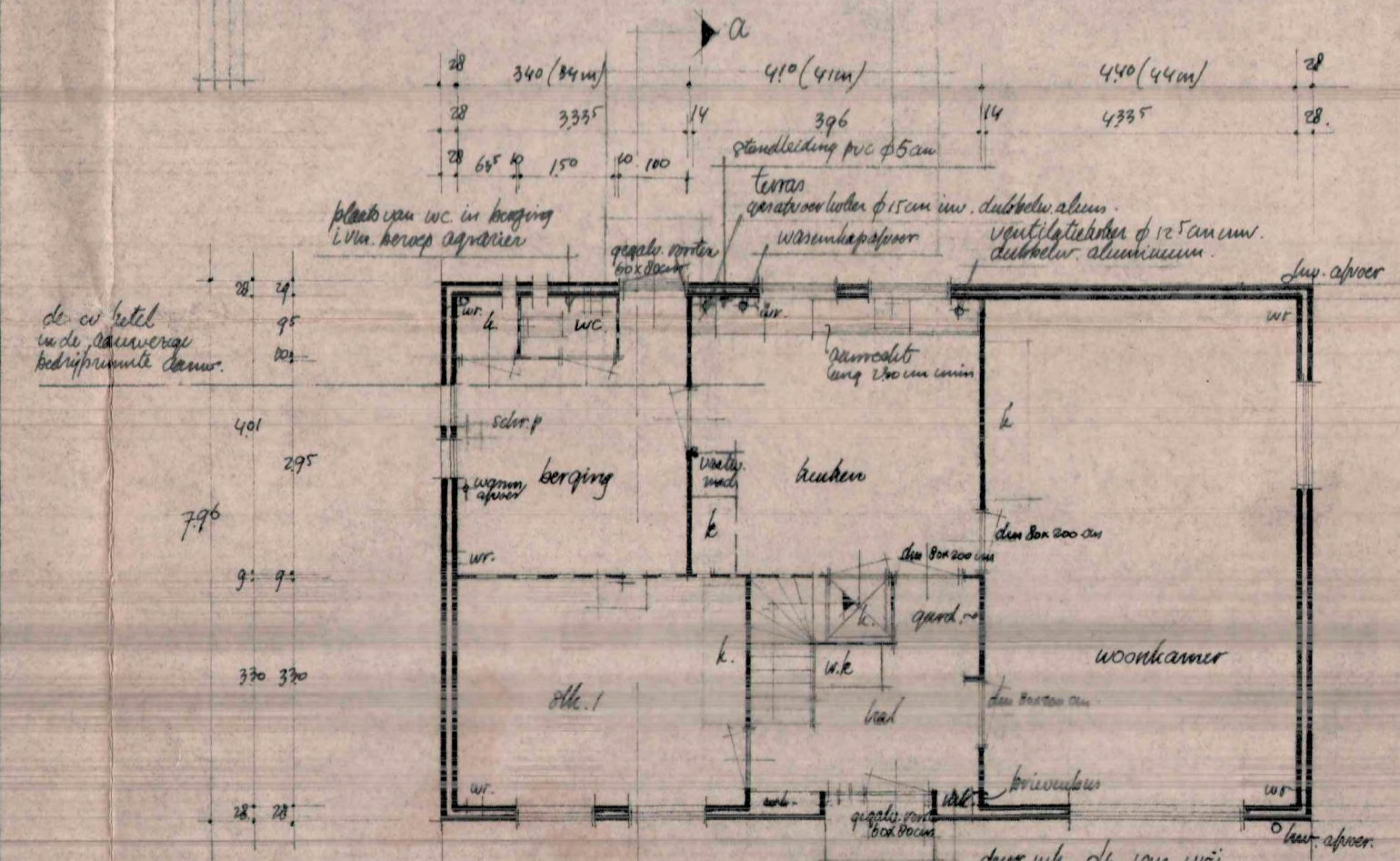


WESTGEVEL

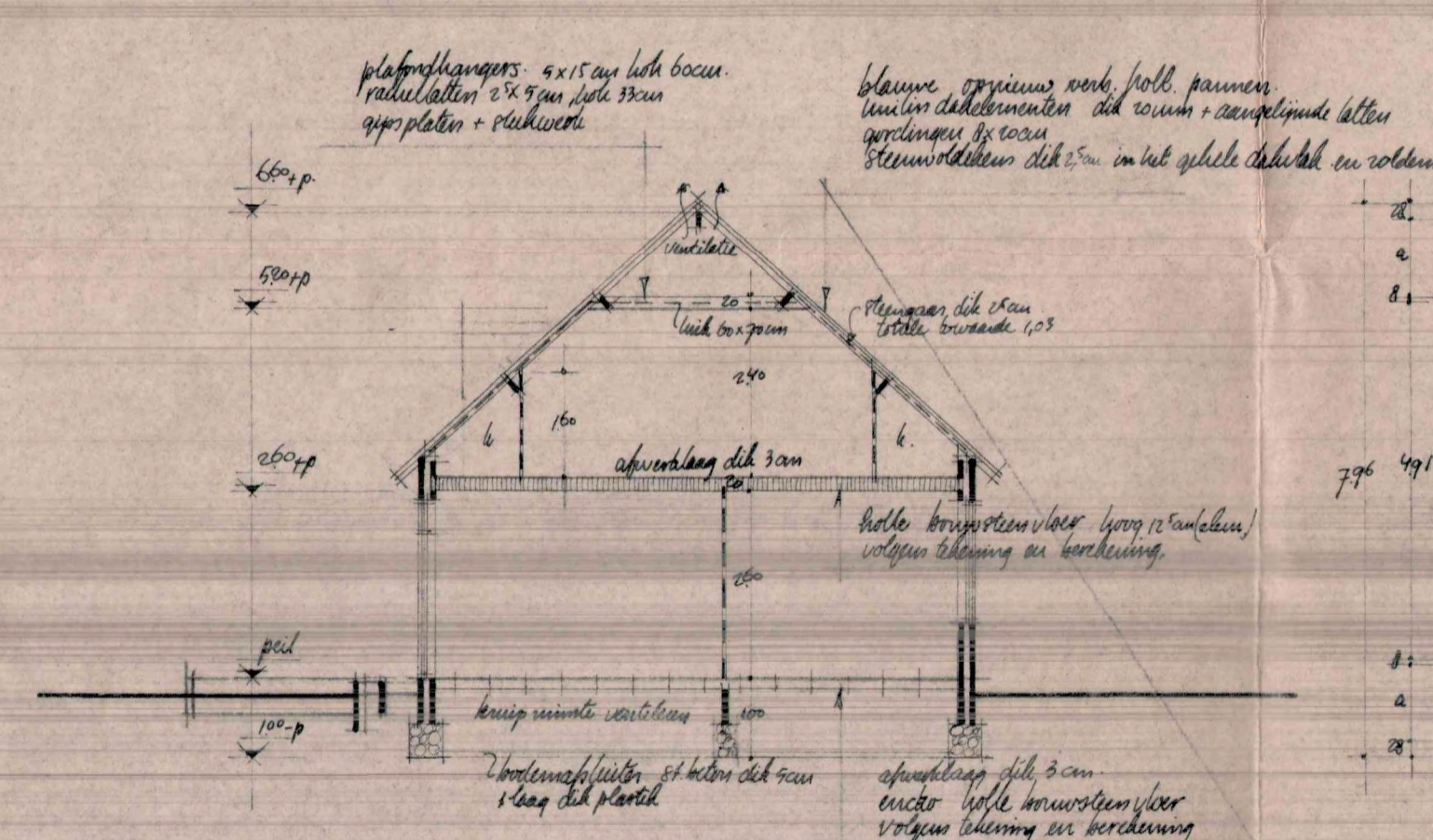


NOORDGEVEL

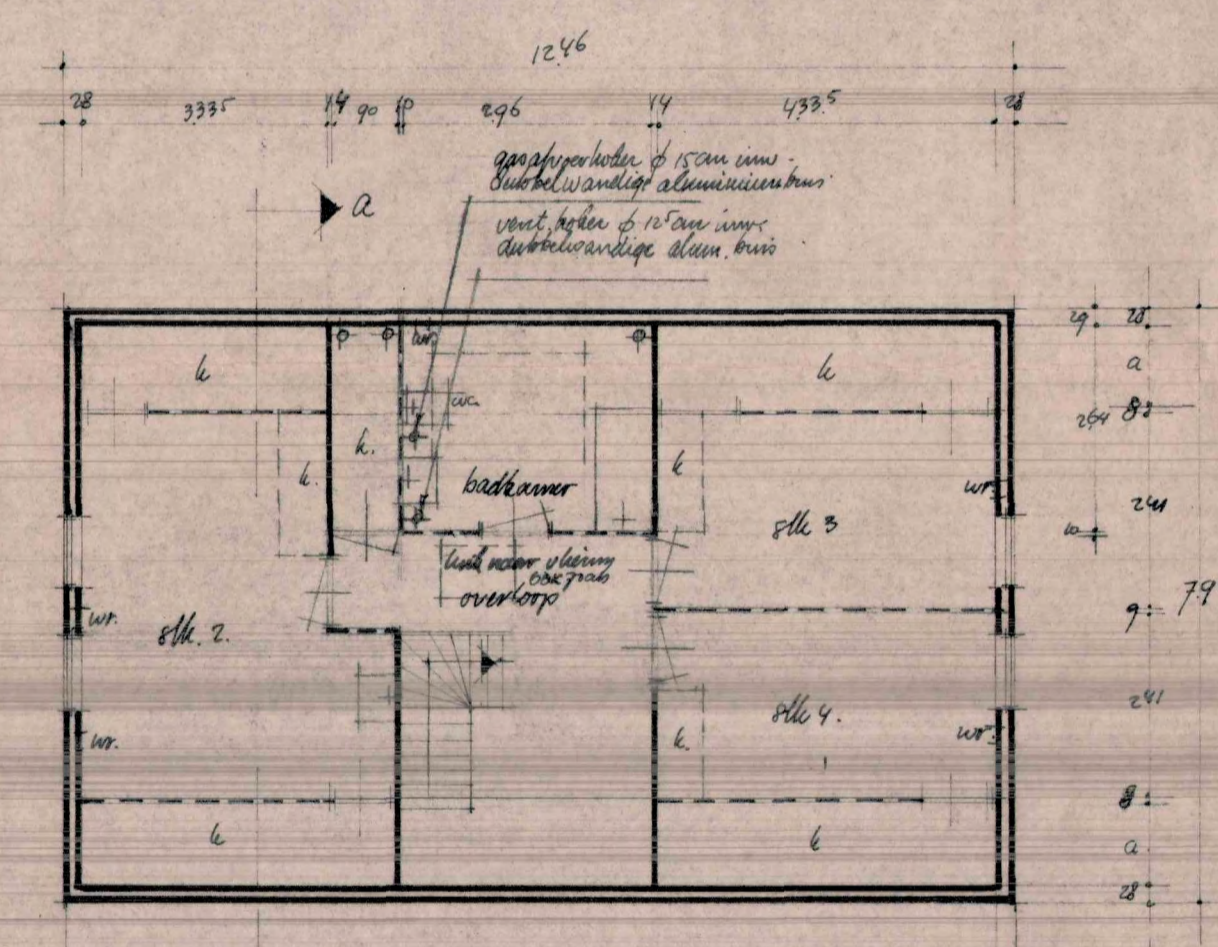
gipels weelijn 15 m min. h. 1800  
 klinker 30.30.45 cm min. 18 m<sup>2</sup>  
 muur draagend, dik 24 cm laaggevoegde murensteen



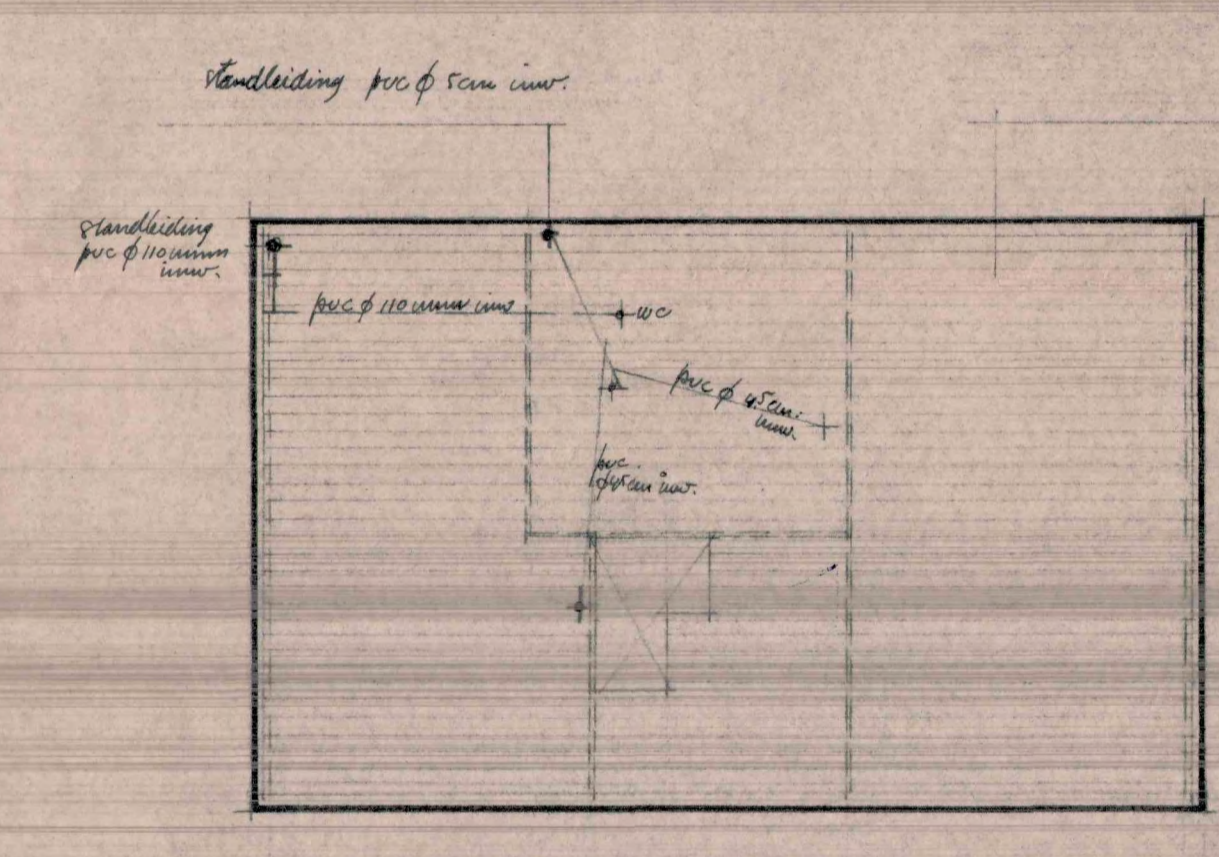
BEGANEGROND



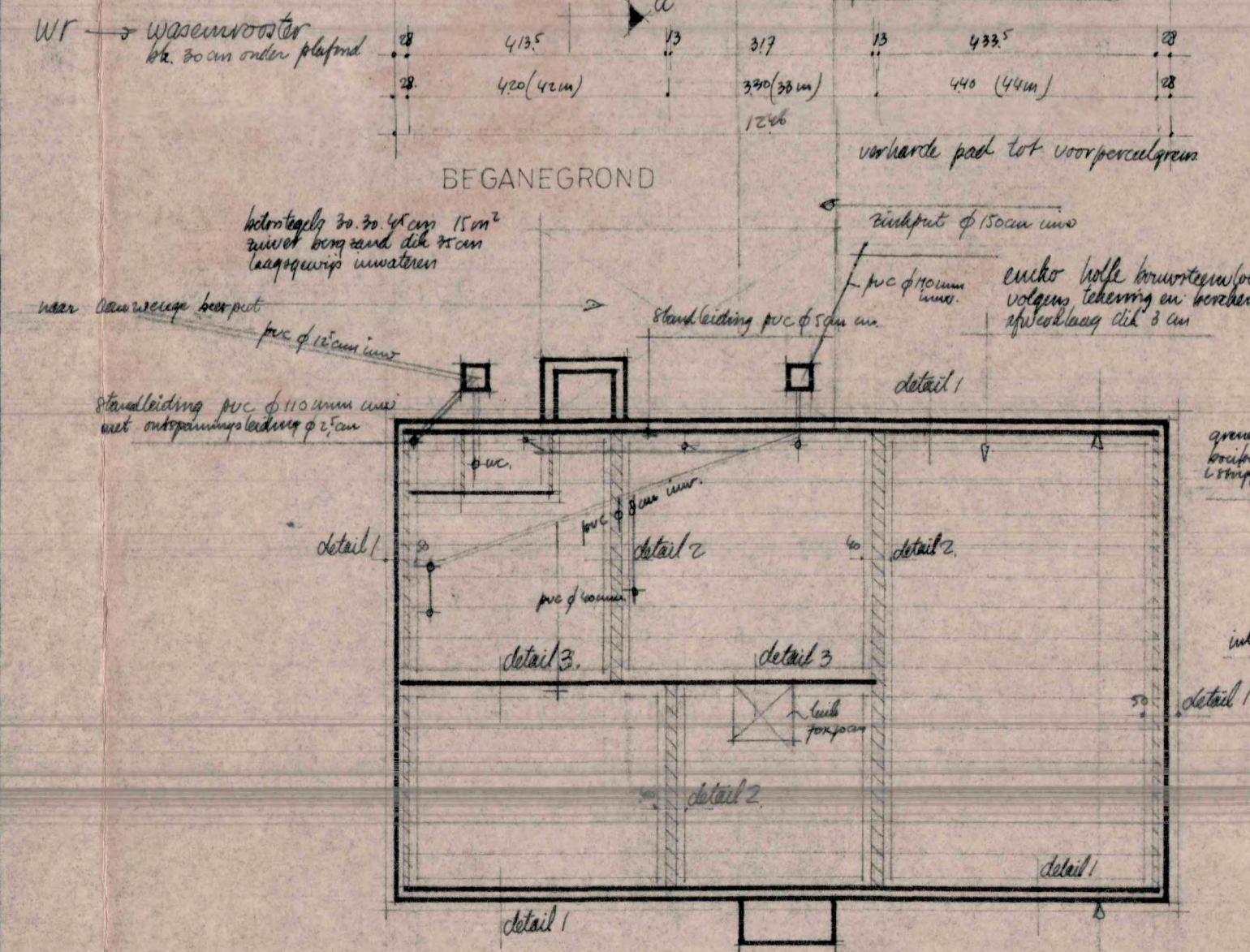
VERT DOORSNEDE A-A



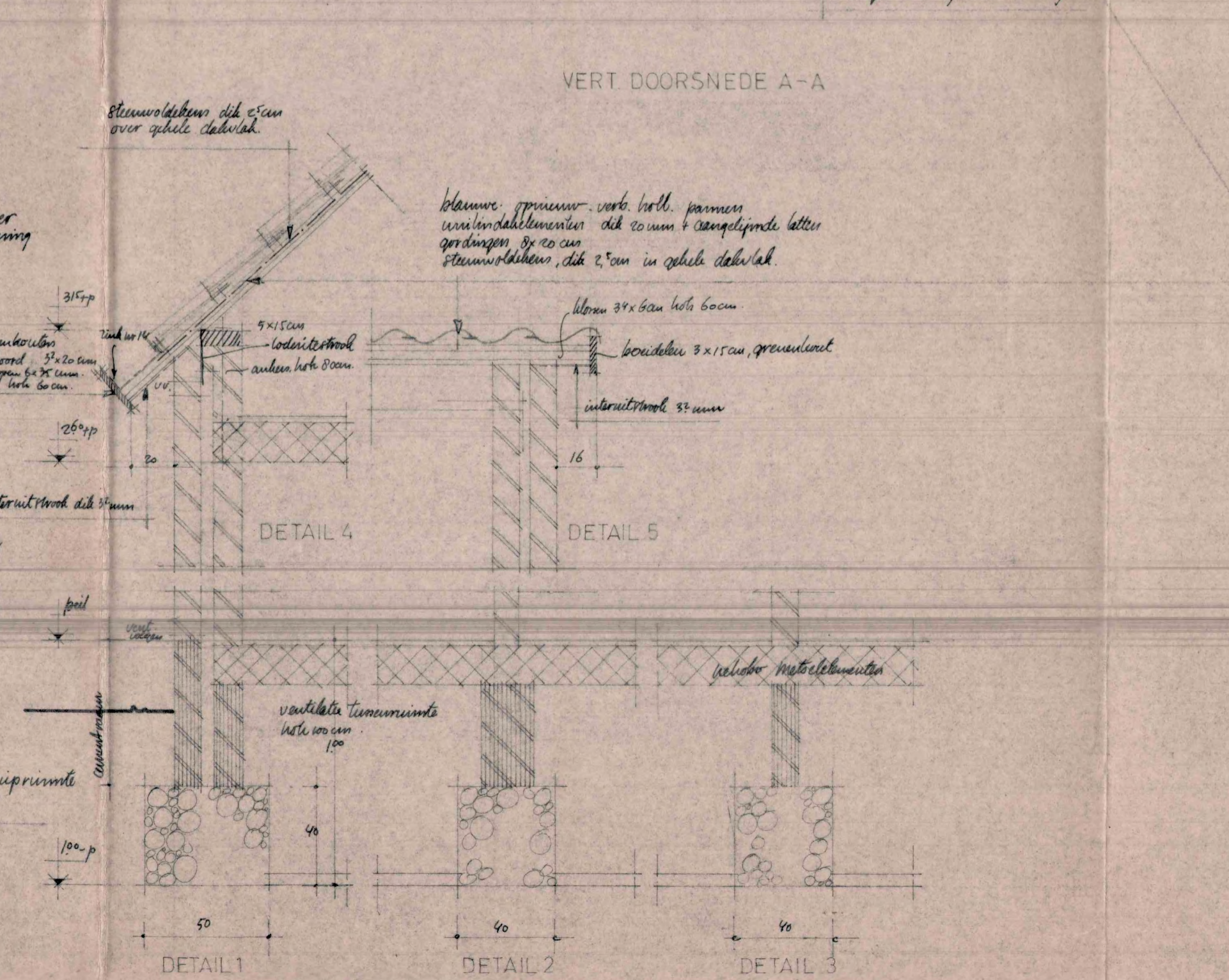
VERDIEPING



VERDIEPINGVLOOR



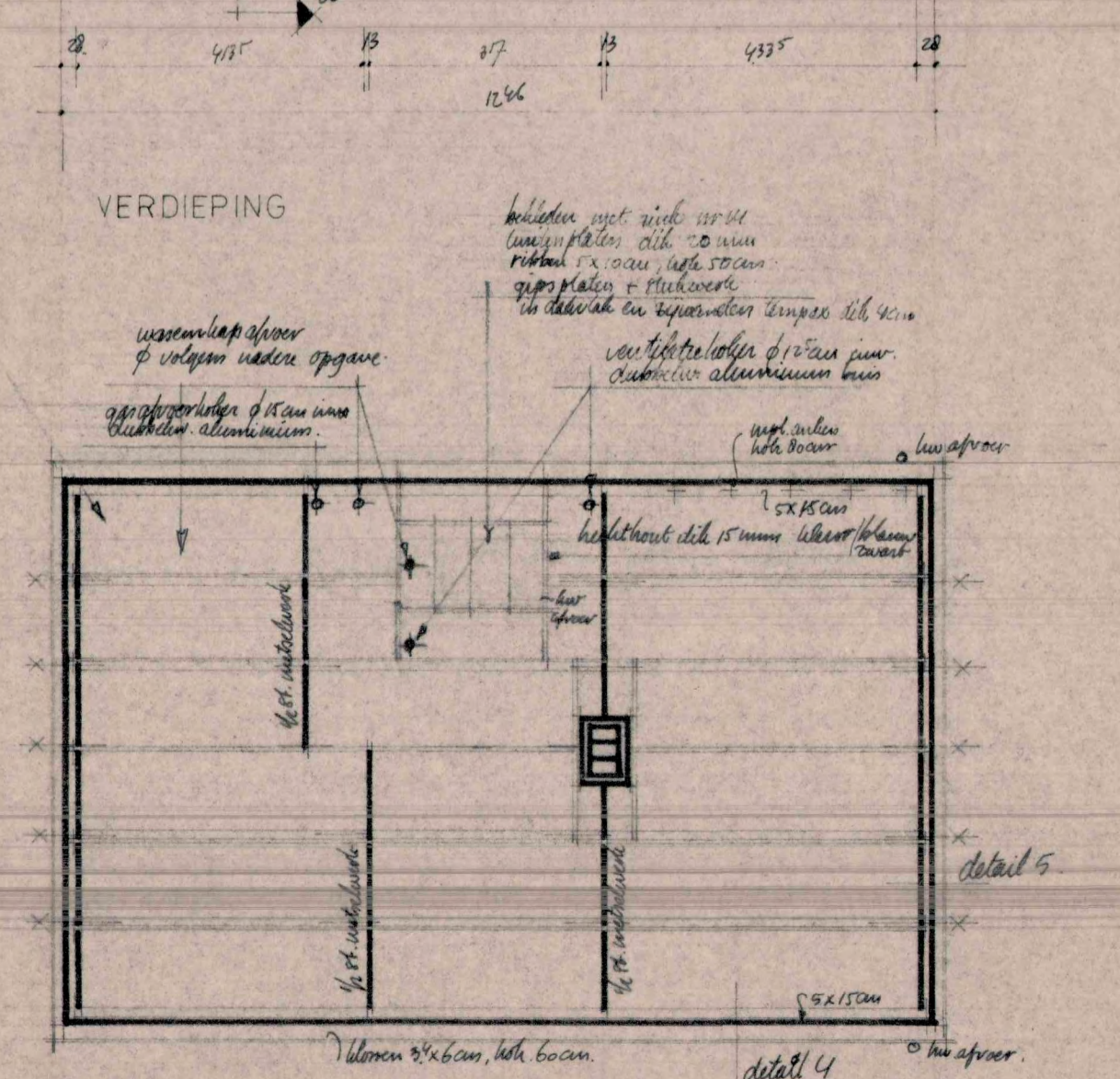
FUNDERING-EN RIDOLPLAN



DETAIL 1

DETAIL 2

DETAIL 3



KAPPLAN

Behoort bij besluit/schrijven van burgemeester en wethouders van Venray dd. 23 JUN 1971 no. 825 De secretaris van Venray.

Schakel  
 Plan Venray  
 Besluit 14. jnr. 8148  
 schaal 1:1000

BOUW- EN WONINGTOEZICHT VENRAY  
 PLAN ACCOORD  
 2 apr 1971  
 te bouwen woonhuis

BOUWPLAN WOONHUIS A/D PEELWEG TE IJSSELSTEYN  
 OPDRACHTGEVER J. LEMMENS, PEELWEG 2 IJSSELSTEYN

BESTEKTEKENING			
schaal	1:100	aantal bladen	1
datum	sept. 1970	formaat	60 x 85 cm
gewijzigd	A. 1 oktober 1970 du 70.	ARCHITEKTEN BUREAU JAN MARTENS ALBIONSTR. 8 LEUNEN VENRAY TEL 3366	blad 2.





**VERKENNEND BODEMONDERZOEK (ASBEST)**

**Peelweg 2-2a  
Ysselsteyn**

kenmerk HMB B.V.: 22307001A.2

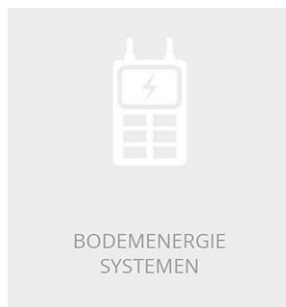
LEVEN  
EN WERKEN  
MET LAND  
EN WATER



ASBEST  
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/  
BODEMSANERING



BODEMENERGIE  
SYSTEMEN

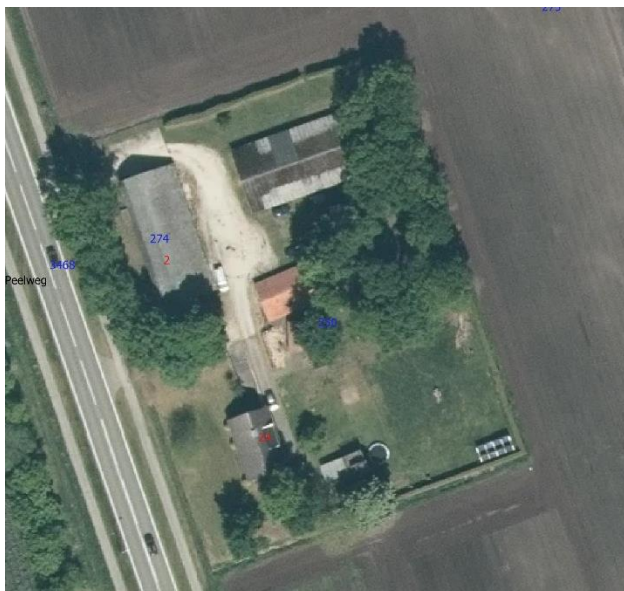


MECHANISCHE  
GRONDBORINGEN

## VERKENNEND BODEMONDERZOEK (ASBEST)

### Peelweg 2-2a Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 22307001A.2



*opdrachtgever:* Michels Advies b.v. te Ysselsteyn

*datum rapport:* 7 februari 2023

*kenmerk:* 22307001A.2

*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.....	10
	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 november 2022 een verkennend bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich ter plaatse van de Peelweg 2-2a te Ysselsteyn.

## *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 richtlijnen<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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**<sup>2</sup>, aanleiding A<sup>3</sup>.

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

<b>Algemeen</b>	
Adres onderzoekslocatie	Peelweg 2-2a Ysselsteyn
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	Gemeente Venray, sectie Y, perceel 247 en 250
Artikel 55	Ten aanzien van deze percelen 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 percelen en onderzoekslocatie	5.788 m <sup>2</sup>
X-coördinaat	190.012
Y-coördinaat	390.170

##### *Huidig gebruik*

Op de onderhavige locatie staat een woonboerderij (huisnummer 2), woning (huisnummer 2a) en enkele opstallen. De woonboerderij is gesitueerd op het noordwestelijke gedeelte van de percelen, aan de Peelweg grenzend. Ten zuiden van de woonboerderij is de woning gesitueerd. Het terrein rondom om de woongebouwen is plaatselijk verhard met grind. Rondom de woning is een tuin gesitueerd. Aan de oostelijke zijde van de woongebouwen staan enkele opstallen. Het meest noordelijke opstal betreft een voormalige varkensstal. Ten zuiden van de varkensstal staan nog enkele opstallen/schuurtjes. Ten zuidoosten van de opstallen is een weiland gelegen.

<sup>2</sup> NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017

<sup>3</sup> De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

*Historisch gebruik*

Uit de historische kaarten blijkt dat de locatie vanaf het begin de jaren dertig van de 20<sup>ste</sup> eeuw al gedeeltelijk bebouwd is. Op de historische kaarten is zichtbaar dat de woonboerderij op de kaarten zichtbaar is. Vanaf het eind van de jaren zeventig zijn de opstallen en de woning zichtbaar op de historische kaarten. Sinds de bouw van deze opstallen en woning is de onderhavige locatie niet meer noemenswaardig meer 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.

*Verleende vergunningen*

Bij de gemeente Venray zijn voor het terrein aan de Peelweg 2-2a de in tabel 2 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 2 Verleende vergunningen

Datum	Omschrijving vergunning
19 december 1966	Bouwvergunning; verbouwen boerderij (kenmerk: 1685)
25 september 1967	Bouwvergunning; bouw varkensstal (kenmerk: 1226)
19 augustus 1968	Vergunning voor de oprichting varkensfokkerij (kenmerk: 1090)
2 juni 2016	Intrekken milieuvergunning (kenmerk: H2.8.40-2016-00247)

Uit de bovenstaande stukken zijn geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen op de onderhavige locatie.

*Toekomstig gebruik*

Het voornemens is ter plaatse van de onderzoekslocatie de bestemming te gaan wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

*Asbest*

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

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

Op de (voormalige) varkensstal (nr. II) ligt asbestverdachte dakbedekking. Aan de noordzijde en zuidzijde van de stal is geen dakgoot aanwezig en de bodem ter plekke van de druppelzone is onverhard. De onverharde druppelzones van de asbestverdachte dakbedekkingen zijn verdacht voor een bodemverontreiniging met asbest.

Voor het overige is het terrein niet verdacht voor 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 3 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 3 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	-	Akkerland
Westen	Peelweg	Openbare weg
Oosten	-	Akkerland
Zuiden	-	Akkerland

**Gebruik**

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als het agrarisch buitengebied. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

**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 geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

**Bodemopbouw en geohydrologie**

De locatie ligt globaal op 30 m+NAP.

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

Tabel 4 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 – 9	Zand, zeer fijn tot zeer grof, met plaatselijk leem, klei en veen
Formatie van Beegden	9 – 18	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig
Kiezeloöliet Formatie	18 – 35	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus
Formatie van Breda	35 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend

Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 2,5 m-mv.

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

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

**Achtergrondgehalten**

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

### 2.3 Hypothese en onderzoeksopzet

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van bodemverontreiniging (verdachte deellocaties). Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de **NEN 5707**<sup>4</sup> en de **NEN 5740**<sup>5</sup>. In tabel 5 zijn de te onderscheiden deellocaties beschreven.

Tabel 5 Te onderscheiden deellocaties

DL	Omschrijving	V/O	Verwachte stoffen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
A	Onderzoekslocatie	V	Zware metalen, minerale olie, PAK en PCB	6.500
B	Druppelzones noordelijke stal	V	Asbest en PCB	2 x circa 25

DL = deellocatie

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde onderzoeksstrategieën (NEN 5740 en NEN 5707) en de daarop gebaseerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven.

Tabel 6 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek

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	èn boring tot 2,0 m-mv	èn boring met peilbuis	Grond (verdachte laag)	Grondwater
15	3	1	3 Standaardpakket bodem <sup>6</sup>	1 Standaardpakket grondwater <sup>7</sup>

Tabel 7 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek deellocatie B

B – Druppelzones noordelijke stal (2 druppelzones)				
Verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging				
Veldonderzoek		Laboratoriumonderzoek		
Aantal gaten		Aantal (meng)monsters		
Proefgat tot 0,3 m-mv	waarvan boring tot 0,8 m-mv	Grond (verdachte laag)		
6	2	2 Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm)) en PCB		

Inpandig worden, op verzoek van de opdrachtgever, geen boringen verricht.

De verhardingslagen en grond met meer dan 50% aan bodemvreemde materialen (bijvoorbeeld puin) worden analytisch niet onderzocht.

<sup>4</sup> NEN 5707, Bodem. Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond, Delft 2015

<sup>5</sup> NEN 5740+A1, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2016

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> 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 gecertificeerde medewerkers van HMB B.V. (bijlage 1, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk) conform de Beoordelingsrichtlijn voor de SIKB-procescertificaten voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (**BRL SIKB 2000**<sup>8</sup>) en de protocollen **2001**<sup>9</sup>, **2002**<sup>10</sup> en **2018**<sup>11</sup>.

Op 17 november 2022 is het veldwerk uitgevoerd als omschreven in paragraaf 2.3. De verrichte boringen en de geplaatste peilbuis op de onderzoekslocatie zijn gecodeerd vanaf nummer 01. De proefgaten/boringen ten aanzien van de druppelzones van de asbestverdachte dakbedekking zijn gecodeerd als nummer B01 t/m B03 en B04 t/m B06,

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 2 is van elke boring een boorprofiel opgenomen. De globale bodemopbouw van de locatie is in tabel 8 omschreven.

Tabel 8 Globale bodemopbouw onderzoekslocatie

Traject (m-mv)	Lithologische beschrijving
0,0 - 0,5	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus
0,5 - 2,5	Zand, matig fijn, zwak siltig
2,5 - 3,0	Zand, matig fijn, matig siltig
3,0 - 4,0	Zand, matig fijn, zwak siltig

m-mv = meter minus maaiveld

#### *Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem*

Bij de uitvoering van het veldwerk zijn bodemvreemde materialen aangetroffen. Voor een overzicht van de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar tabel 9. In het omhoog gebrachte materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

<sup>8</sup> Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (versie 6.0, 1 februari 2018)

<sup>9</sup> Plaatsen van handboringen en peilbuizen, boorbeschrijvingen, grondmonsters en waterpassen (versie 6.0, 1 februari 2018)

<sup>10</sup> Het nemen van grondwatermonsters (versie 6.0, 1 februari 2018)

<sup>11</sup> Locatie-inspectie en monsternamen van asbest in bodem (versie 6.0, 1 februari 2018)

Tabel 9 Zintuiglijk waarnemingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen
A02	0,00 - 0,50	Matig beton
A05	0,00 - 0,30*	Matig baksteen
A07	0,00 - 0,30*	Uiterst puinhoudend
A10	0,08 - 0,30*	Baksteen

\* Bodemvreemde laag (>50% bodemvreemd materiaal)

\*\* Einddiepte boring

*Grondwaterstand, zuurgraad, geleidingsvermogen en troebelheid*

In tabel 10 zijn de resultaten van de veldmetingen aan het grondwater schematisch weergegeven.

Tabel 10 Veldmetingen grondwater

Peilbuis	Datum monstername	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad (-)	Geleidbaarheid (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
1	25-11-2022	2,85	5,4	1211	8

De in tabel 10 genoemde waarden aan zuurgraad, geleidbaarheid en troebelheid kunnen als normaal worden beschouwd.

*Zintuiglijke waarnemingen grondwater*

In tabel 11 zijn de waarnemingen bij de watermonstername schematisch weergegeven.

Tabel 11 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 aanleiding meerdere (meng)monsters te onderzoeken of andere analyses uit te voeren dan conform de gehanteerde strategie (zie paragraaf 2.3). In verband met het aantreffen van de bijmenging beton bij boring A02 is de betreffend bodemlaag separaat ingezet op het standaardpakket.

In tabel 12 zijn de voor analyses geselecteerde monsters en de stoffen waarop de monsters zijn onderzocht, schematisch weergegeven.

Tabel 12 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Boringen	Traject (m-mv)*	Geanalyseerde parameters
<b>Grond</b>			
MM01	A05, A07 en A10	0,30 - 0,70	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM02	A02	0,00 - 0,50	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM03	A01, A13, A14 en A16	0,00 - 0,50	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
MM04	A11, A17, A18 en A19	0,00 - 0,50	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
<b>Druppelzones</b>			
<i>PCB</i>			
MM05	B01, B02 en B03	0,00 - 0,30	PCB en organische stof
MM06	B04, B05 en B06	0,00 - 0,30	PCB en organische stof
<i>Asbest</i>			
ASB-01	B01, B02 en B03	0,00 - 0,30	Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm))
ASB-02	B04, B05 en B06	0,00 - 0,30	Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm))
<b>Grondwater</b>			
01-1-1	01	2,0 - 3,0	Standaardpakket grondwater

MM = mengmonster

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

### 3.4 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3.

De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van BoToVa aan de achtergrond-/streef<sup>12</sup>- en interventiewaarden. De analyseresultaten van de grond zijn ook indicatief<sup>13</sup> getoetst volgens het Besluit<sup>14</sup> en de Regeling<sup>15</sup> 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 tabel 13 en 14 is het resultaat van de toetsing<sup>16</sup> opgenomen voor respectievelijk de grond en het grondwater.

<sup>12</sup> Het betreffen de door de gemeente vastgestelde locatiespecifieke achtergrondwaarden (zie bodemkwaliteitskaart) en/of de landelijk vastgestelde generieke waarden (AW2000)

<sup>13</sup> Mogelijke klassen zijn: 'Altijd toepasbaar', 'Klasse Wonen', 'Klasse Industrie', 'Niet toepasbaar' en 'Nooit toepasbaar'

<sup>14</sup> Besluit van 22 november 2007

<sup>15</sup> Regeling van 13 december 2007, nr. DJZ2007124397. Tevens zijn wijzigingen van toepassing

<sup>16</sup>

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



Tabel 13 Monsteromschrijving grond(meng)monsters en resultaat toetsing

Monstercode	Boringen	Grondsoort*	Bijmengingen**	Resultaat toetsing***	Klasse indeling****
<b>Grond</b>					
MM01	A05, A07 en A10		-	Licht: lood(42)	Altijd toepasbaar
MM02	A02		Beton	Licht: cadmium(0,43)	Altijd toepasbaar
MM03	A01, A13, A14 en A16		-	Licht: PAK(1,7)	Altijd toepasbaar
MM04	A11, A17, A18 en A19		-	-	Altijd toepasbaar
<b>Druppelzone</b>					
MM05	B01, B02 en B03		-	Licht: PCB(0,018)	Nb.
MM06	B04, B05 en B06		-	-	Nb.

- 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 2
- \*\*\* = 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
- Nb. = niet bepaald

Tabel 14 Monsteromschrijving grondwater en resultaat toetsing

Monstercode	Peilbuis	Resultaat toetsing*
01-1-1	01	Matig: koper (71) Licht: barium (260), kwik (0,052), molybdeen (5,5), zink (100)

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

**Asbest**

Het analysecertificaat is opgenomen in bijlage 2. De analyseresultaten zijn getoetst aan de grenswaarde c.q. de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.).

Tijdens de veldwerkzaamheden is zowel op het maaiveld als in de actuele contactzone in de grove fractie (>20 millimeter) geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter controle van de fijne fractie (<20 millimeter) zijn grondmengmonsters ter analyse aangeboden. Het resultaat van de analyse is weergegeven in tabel 15.

Tabel 15 (Gewogen) asbestgehalten per proefsleuf

Mengmonster	Traject (m-mv)	(Gewogen) asbestgehalte fractie <20 mm (mg/kg d.s.)	(Gewogen) asbestgehalte fractie >20 mm (mg/kg d.s.)	Respirabele vezelbundels (mg/kg d.s.)	Totaal (gewogen) asbestgehalte* (mg/kg d.s.)
ASB-01	0,00 - 0,30	<0,5	-	Nee	<0,5
ASB-02	0,00 - 0,30	12	-	Ja	12

- \* = exclusief respirabele asbestvezels (<0,5 mm)
- = geen grove (>20 mm) stukken asbesthoudend materiaal aangetroffen of geen losse asbestvezels waargenomen
- 68 = gehalte < interventiewaarde
- 157** = gehalte > interventiewaarde

## 4 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In november 2022 is een verkennend bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd ter plaatse van de Peelweg 2-2a te Ysselsteyn. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

### 4.1 Resultaten

In tabel 16 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Tabel 16 Resultaten

<b>Vooronderzoek</b>		
Werkwijze vooronderzoek		NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie		Circa 5.788 m <sup>2</sup>
Gebruik locatie		Woning met enkele opstallen
Bijzonderheden		Geen
<b>Bodemonderzoek</b>		
Strategie bodemonderzoek		NEN 5707 en NEN 5707, verdachte deellocaties
Bodemopbouw tot 3,0 m-mv		Zand, matig fijn, zwak siltig met in de bovengrond plaatselijk een zwak humeuze bijmenging
Grondwaterstand		2,85 m-mv
Bijmengingen of bijzonderheden		Bij enkele boringen zijn bijmengingen beton aangetoond
Analyseresultaten	bovengrond	Lichte verontreinigingen met lood, cadmium en PAK. Tevens is ter plaatse van de noordelijke druppelzone een lichte verontreiniging met PCB aangetroffen.
	grondwater	Matige verontreiniging met koper en lichte verontreinigingen met barium, kwik, molybdeen en zink
	asbest	In de noordelijke druppelzone is asbest in de fijne fractie aangetroffen. In de zuidelijke druppelzone is geen asbest aangetoond.

### 4.2 Conclusies

#### Onderzoekslocatie

Geconcludeerd wordt dat deelhypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de onderzoekslocatie stand houdt. In de grond zijn lichte verontreinigingen met lood, cadmium en PAK aangetoond. In het grondwater is een matige verontreiniging met koper en zijn lichte verontreinigingen met barium, kwik, molybdeen en zink aangetroffen.

Voor de matige en lichte verontreiniging in het grondwater is geen duidelijke bron of oorzaak aan het licht gekomen. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder zware metalen) in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater een verhoogd achtergrondgehalte betreft.

Ter plaatse van de noordelijke druppelzone is een lichte verontreiniging met PCB aangetroffen. De hypothese 'verdachte locatie' blijft derhalve stand houden.

Ter plaatse van de zuidelijke druppelzone is geen verhoogd gehalte PCB aangetroffen. De hypothese 'verdachte locatie' kan derhalve komen te vervallen.

### *Asbest in druppelzones voormalige varkensstal*

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'asbestverdachte locatie' ten aanzien van de zuidelijke druppelzone van de voormalige varkensstal vooralsnog stand houdt.

Uit de resultaten blijkt dat er in de fijne fractie asbest is aangetroffen. Het gehalte blijft echter ruimschoots onder de norm voor nader onderzoek en de interventiewaarde. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat er tevens vezelbundels zijn aangetoond. Het gehalte asbest is derhalve naar verwachting hoger. Op verzoek van de opdrachtgever is echter geen aanvullende analyse van de asbestvezels ingezet omdat het betreffende dak de komende jaren nog niet wordt gesloopt. Hoewel niet de verwachting is dat het betreffende gehalte boven de norm van nader onderzoek zal komen, kan geen uitspraak gedaan worden over het exact gehalte. Conform de geldende richtlijnen (NEN 5707) dient bij een overschrijding van de grenswaarde (50 mg/kg d.s.) voor asbest een nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd te worden.

Ter plaatse van de zuidelijke druppelzone (0,0-0,3 m -mv) is analytisch een asbestgehalte boven de rapportagegrens aangetoond. Uit onderzoek van LievenseCSO (onderzoek vereenvoudiging aanpak toplaag onder geërodeerde asbestdaken, documentcode 16J069.RAP001. CB.CL, 27 maart 2017) blijkt dat een dergelijke verontreiniging zich beperkt tot een diepte van 10 centimeter en tot een halve meter aan weerszijden van de dakrand of het lekkagepunt. Gelet op de omvang, de bron en het aangetoonde gehalte asbest wordt een nader bodemonderzoek asbest in bodem, om hiermee de omvang van de verontreiniging in beeld te krijgen, niet zinvol geacht. Vanwege het aantreffen van niet-hechtgebonden asbest in de fijne fractie wordt geadviseerd om over het plan van aanpak in overleg te treden met het bevoegd gezag (gemeente Venray).

Na afronding van de sanering dienen de sanerende werkzaamheden te worden geëvalueerd. De evaluatie dient ter goedkeuring te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag (gemeente Venray).

In de noordelijke druppelzone van de varkensstal is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

### *Slotconclusie*

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de zuidelijke druppelzone nog verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging met asbest. In hoeverre dit een belemmering vormt voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging dient vastgesteld te worden door het bevoegd gezag (gemeente Venray).

## **4.3 Aanbevelingen**

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Wel dient rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van 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 drenken 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.

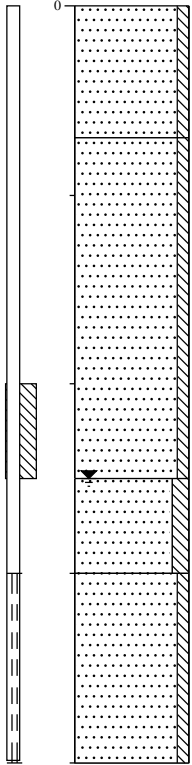
## Bijlage | 1

Boorprofielen met legenda

Verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk

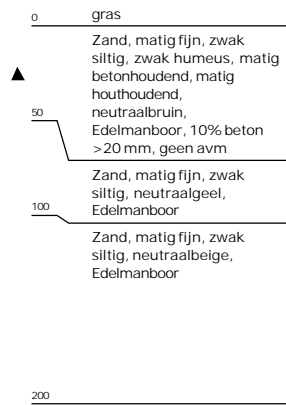
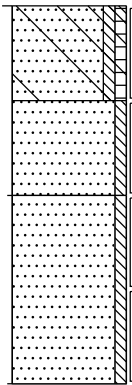
**Boring: A01**

Datum: 17-11-2022



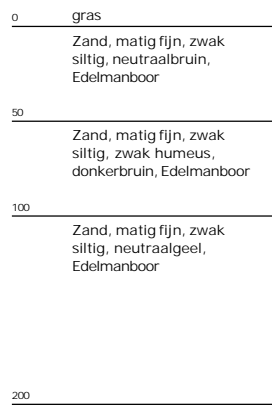
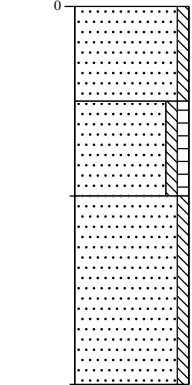
**Boring: A02**

Datum: 17-11-2022



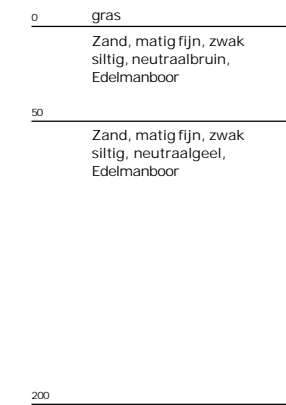
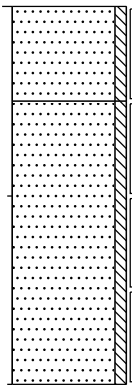
**Boring: A03**

Datum: 17-11-2022



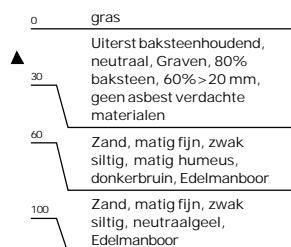
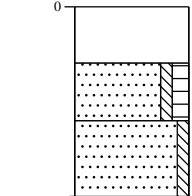
**Boring: A04**

Datum: 17-11-2022



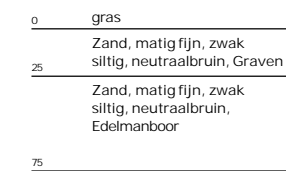
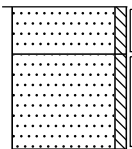
**Boring: A05**

Datum: 17-11-2022

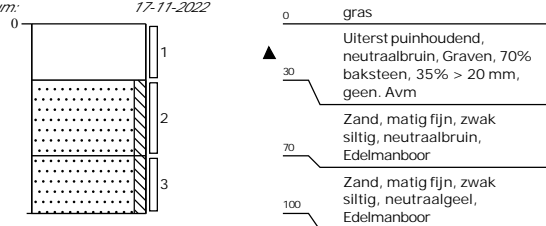


**Boring: A06**

Datum: 17-11-2022



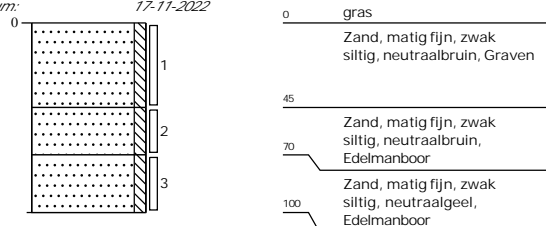
**Boring: A07**  
Datum: 17-11-2022



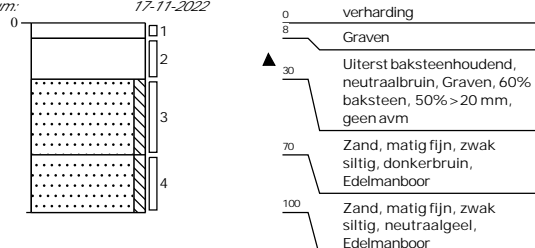
**Boring: A08**  
Datum: 17-11-2022



**Boring: A09**  
Datum: 17-11-2022



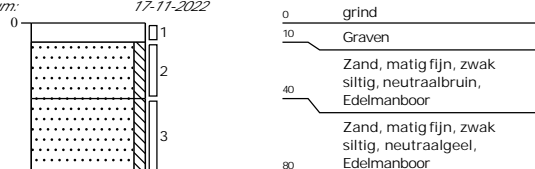
**Boring: A10**  
Datum: 17-11-2022



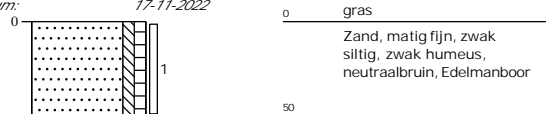
**Boring: A11**  
Datum: 17-11-2022



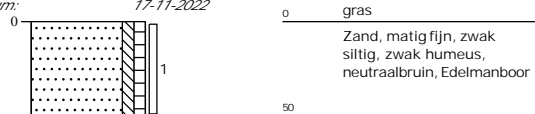
**Boring: A12**  
Datum: 17-11-2022



**Boring: A13**  
Datum: 17-11-2022



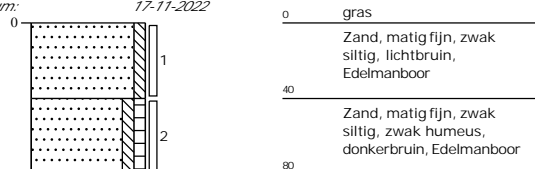
**Boring: A14**  
Datum: 17-11-2022



**Boring: A15**  
Datum: 17-11-2022



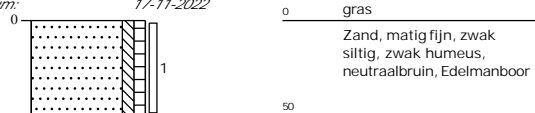
**Boring: A16**  
Datum: 17-11-2022



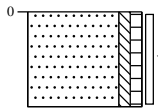
**Boring: A17**  
Datum: 17-11-2022



**Boring: A18**  
Datum: 17-11-2022



**Boring: A19**  
Datum: 17-11-2022



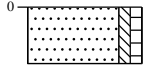
0 gras  
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor  
50

**Boring: B01**  
Datum: 17-11-2022



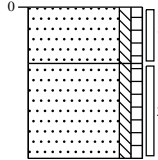
0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-1  
30

**Boring: B02**  
Datum: 17-11-2022



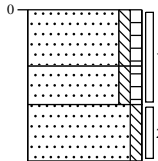
0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-1  
30

**Boring: B03**  
Datum: 17-11-2022



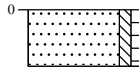
0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-1, matig siersplit  
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor  
80

**Boring: B04**  
Datum: 17-11-2022



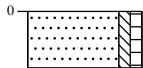
0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-2  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor, Geen puin, geen avm, MMB-2  
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor

**Boring: B05**  
Datum: 17-11-2022



0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-2  
30

**Boring: B06**  
Datum: 17-11-2022



0 braak  
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Graven, Geen puin, geen avm, MMB-2  
30

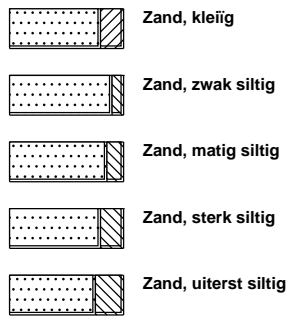


# Legenda (conform NEN 5104)

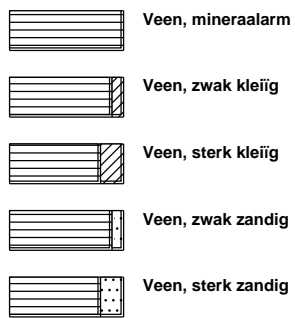
## grind



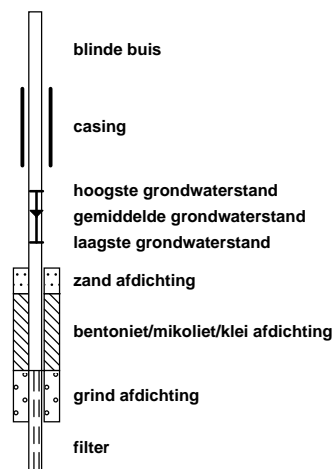
## zand



## veen



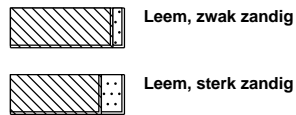
## peilbuis



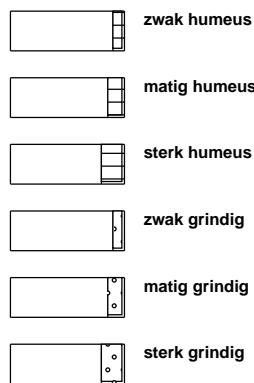
## klei



## leem



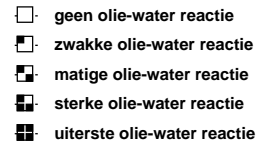
## overige toevoegingen



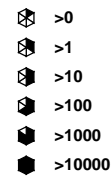
## geur



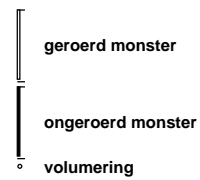
## olie



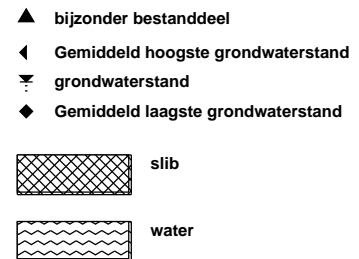
## p.i.d.-waarde



## monsters



## overig



<b>Projectcode:</b>	22307001A
<b>Locatie:</b>	Peelweg 2-2a Ysselsteyn
<b>Projectleider:</b>	Gideon Aarts

<b>BRL SIKB:</b>	<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
------------------	---

<b>Protocollen:</b>	<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 checked="" 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:**

R.G.H. Theelen



B.J. Dorssers



## 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	2022181641/1
Uw project/verslagnummer	22307071A
Uw projectnaam	Ysselsteyn, Peelweg 2
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	17-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	22307071A	Certificaatnummer/Versie	2022181641/1
Uw projectnaam	Ysselsteyn, Peelweg 2	Startdatum analyse	18-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2022
Uw monsternemer	Bart Dorssers	Rapportagedatum	24-Nov-2022/14:08
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	1/3

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
<b>Voorbehandeling</b>						
Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>						
S Droge stof	% (m/m)	92.0	90.0	90.2	93.1	75.9
S Organische stof	% (m/m) ds	3.5	5.0	4.3	3.8	6.4 <sup>1)</sup>
Gloeirest	% (m/m) ds	96	95	96	96	93
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	3.5	<2.0	2.2	
<b>Metalen</b>						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20	<20	<20	
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.43	0.31	0.20	
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	22	14	5.6	
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.054	<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	<4.0	<4.0	<4.0	
S Lood (Pb)	mg/kg ds	42	18	13	14	
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	58	47	<20	
<b>Minerale olie</b>						
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	14	14	<11	
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	20	11	12	7.3	
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	6.6	<6.0	<6.0	<6.0	
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	39	<35	<35	<35	
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.				
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0021

### Nr. Uw monsteromschrijving

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)	Grond (AS3000)	13232117
2	MM02 A02 (0-50)	Grond (AS3000)	13232118
3	MM03 A01 (0-50) A13 (0-50) A14 (0-50) A16 (0-40)	Grond (AS3000)	13232119
4	MM04 A11 (0-50) A17 (0-50) A18 (0-50) A19 (0-50)	Grond (AS3000)	13232120
5	MM05 Mm BG-B1 (0-30)	Grond (AS3000)	13232121

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	22307071A	Certificaatnummer/Versie	2022181641/1
Uw projectnaam	Ysselsteyn, Peelweg 2	Startdatum analyse	18-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2022
Uw monsternemer	Bart Dorssers	Rapportagedatum	24-Nov-2022/14:08
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	2/3

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0014
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0046 <sup>3)</sup>
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0049 <sup>4)</sup>
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0037
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	0.0049 <sup>2)</sup>	0.018
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.073	0.062	<0.050	<0.050	
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	0.32	<0.050	
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.067	0.14	0.31	<0.050	
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.081	0.45	<0.050	
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	0.093	0.27	<0.050	
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	0.058	0.100	<0.050	
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.078	0.089	<0.050	
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	0.074	<0.050	<0.050	
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	0.085	0.057	<0.050	
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.42	0.74	1.7	0.35 <sup>2)</sup>	

### Nr. Uw monsteromschrijving

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)	Grond (AS3000)	13232117
2	MM02 A02 (0-50)	Grond (AS3000)	13232118
3	MM03 A01 (0-50) A13 (0-50) A14 (0-50) A16 (0-40)	Grond (AS3000)	13232119
4	MM04 A11 (0-50) A17 (0-50) A18 (0-50) A19 (0-50)	Grond (AS3000)	13232120
5	MM05 Mm BG-B1 (0-30)	Grond (AS3000)	13232121

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	22307071A	Certificaatnummer/Versie	2022181641/1
Uw projectnaam	Ysselsteyn, Peelweg 2	Startdatum analyse	18-Nov-2022
Uw ordernummer		Datum einde analyse	24-Nov-2022
Uw monsternemer	Bart Dorssers	Rapportagedatum	24-Nov-2022/14:08
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	3/3

Analyse	Eenheid	6
<b>Voorbehandeling</b>		
Cryogeen malen		Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>		
S Droge stof	% (m/m)	80.2
S Organische stof	% (m/m) ds	6.6 <sup>1)</sup>
Gloeirest	% (m/m) ds	93
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>		
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	0.0017 <sup>3)</sup>
S PCB 153	mg/kg ds	0.0020 <sup>4)</sup>
S PCB 180	mg/kg ds	0.0015
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0080

Nr. Uw monsteromschrijving  
6 MM06 MM BG-B2 (0-30)

Opgegeven monstermatrix  
Grond (AS3000)

Monster nr.  
13232122

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.

VA



**Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2022181641/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
13232117	MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)				
0539775069	A07	30	70	17-Nov-2022	2
0539775790	A05	30	60	17-Nov-2022	2
0539775314	A10	30	70	17-Nov-2022	3
13232118	MM02 A02 (0-50)				
0539775228	A02	0	50	17-Nov-2022	1
13232119	MM03 A01 (0-50) A13 (0-50) A14 (0-50) A16 (0-40)				
0539775245	A01	0	50	17-Nov-2022	1
0539775065	A13	0	50	17-Nov-2022	1
0539775071	A14	0	50	17-Nov-2022	1
0539775306	A16	0	40	17-Nov-2022	1
13232120	MM04 A11 (0-50) A17 (0-50) A18 (0-50) A19 (0-50)				
0539775318	A18	0	50	17-Nov-2022	1
0539775725	A19	0	50	17-Nov-2022	1
0539775072	A11	0	50	17-Nov-2022	1
0539775785	A17	0	50	17-Nov-2022	1
13232121	MM05 Mm BG-B1 (0-30)				
0539581281	Mm BG-B1	0	30	17-Nov-2022	1
13232122	MM06 MM BG-B2 (0-30)				
0539775791	MM BG-B2	0	30	17-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 2022181641/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

**Opmerking 2)**

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7\*RG

**Opmerking 3)**

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

**Opmerking 4)**

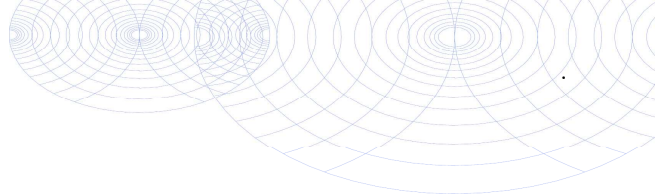
PCB 153 kan positief beïnvloed worden door PCB 132.

**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

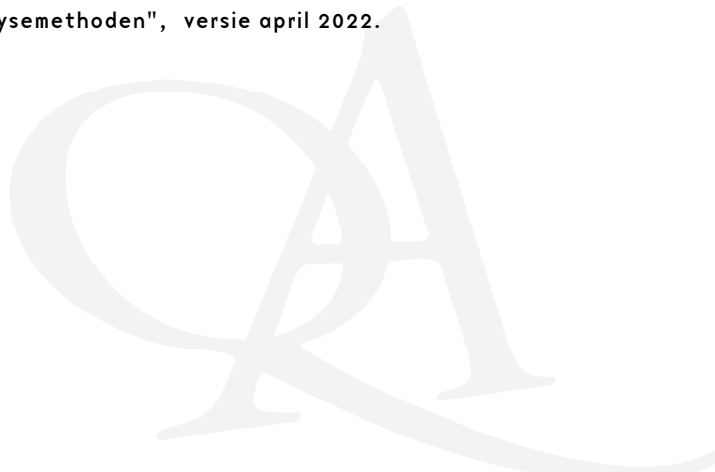
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).


**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2022181641/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
<b>Voorbehandeling</b>			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
<b>Bodemkundige analyses</b>			
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
<b>Metalen</b>			
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
<b>Minerale olie</b>			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>			
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK (10) (VR0M)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

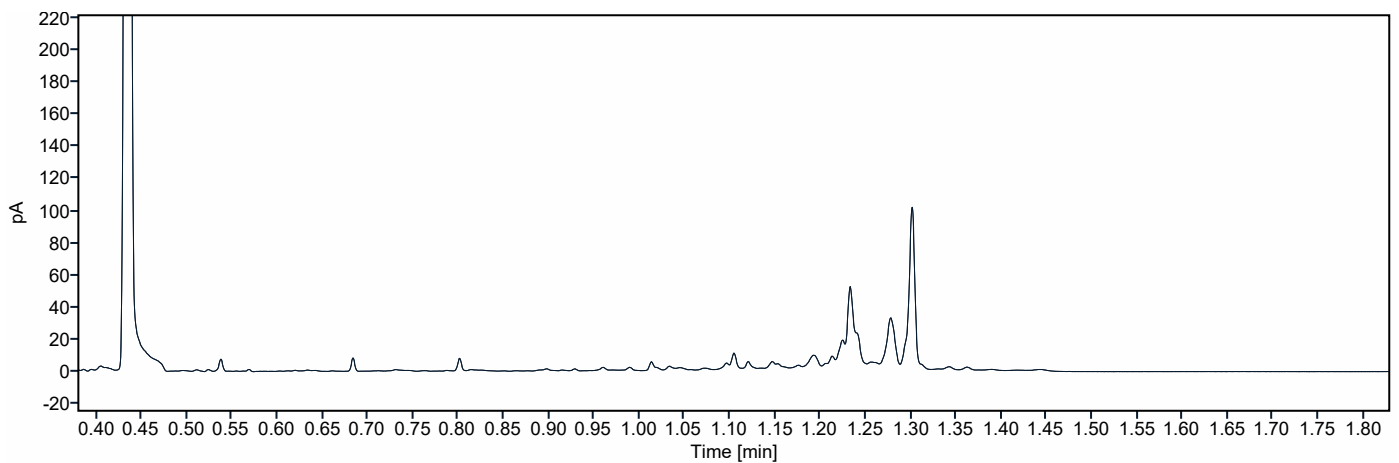
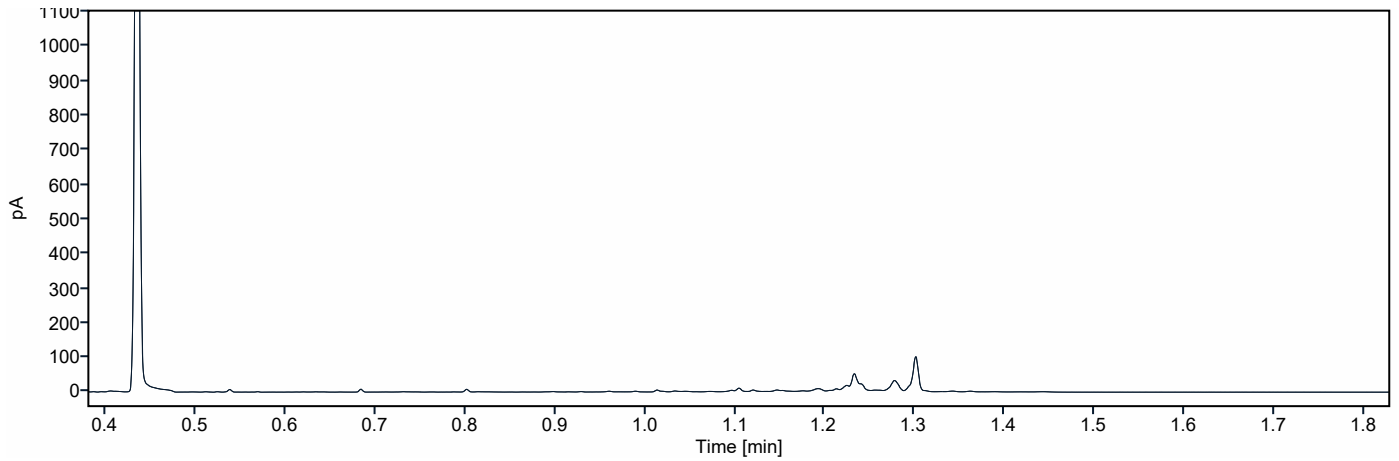
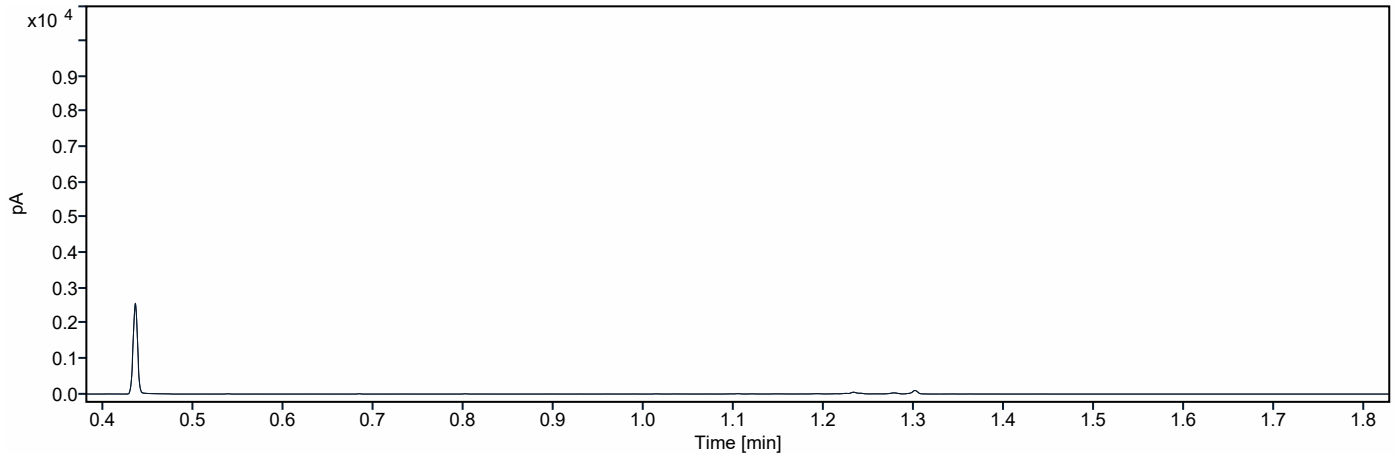
Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.



# Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 13232117  
Certificate no.: 2022181641  
Sample description.: MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)

V



HMB B.V.  
T.a.v. de heer G. Aarts  
Voltaweg 8  
5993 SE MAASBREE

Uw kenmerk : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
Ons kenmerk : Project 1445154  
Validatieref. : 1445154\_certificaat\_v1  
Opdrachtverificatiecode: YXQA-IOUE-XKWC-BLFN  
Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 3 december 2022

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,  
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker  
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.  
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

**ANALYSECERTIFICAAT**

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

**Monstercode** : 7424533  
**Uw referentie** : ASB-01 (0-30)  
**Opgegeven bemonsteringsdatum** : 17/11/2022

## Asbestonderzoek

Initialen analist : D.v.G.  
 Analysedatum : 02-12-2022

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 15270 g  
 Droge massa aangeleverde monster : 12124 g  
 Percentage droogrest : 79,4 m/m %  
 Type zieving : nat

zeef fractie (mm)	massa zeef fractie (gram)	percentage zeef fractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11252,0	94,3	12,5	0,11	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	59,9	0,5	9,7	16,19	0	0,0
1-2 mm	68,1	0,6	26,7	39,21	0	0,0
2-4 mm	70,9	0,6	70,9	100,00	0	0,0
4-8 mm	158,9	1,3	158,9	100,00	0	0,0
8-20 mm	316,1	2,7	316,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>11925,9</b>	<b>100,0</b>	<b>594,8</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>

zeef fractie (mm)	asbest totaal			serpentiin asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>&lt;0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>&lt;0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>

Aangetroffen type asbest : Geen  
 Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiin asbest is chrysotiel.  
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeef fracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeef fracties te sommeren.

Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

Gebondenheid	Serpentiin asbest	Amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
<b>totaal afgerond</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

Gewogen concentratie (serpentiinasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,5 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiin en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeef fractie <0,5 mm:  
 - : geen asbest waargenomen

**ANALYSECERTIFICAAT**

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

**Monstercode** : 7424534  
**Uw referentie** : ASB-02 (0-30)  
**Opgegeven bemonsteringsdatum** : 17/11/2022

## Asbestonderzoek

Initialen analist : M.G.  
 Analysedatum : 02-12-2022

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 15210 g  
 Droge massa aangeleverde monster : 12792 g  
 Percentage droogrest : 84,1 m/m %  
 Type zieving : nat

zeef fractie (mm)	massa zeef fractie (gram)	percentage zeef fractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11440,9	90,8	10,2	0,09	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	147,2	1,2	32,2	21,88	260	354,3
1-2 mm	201,3	1,6	79,0	39,24	355	525,0
2-4 mm	179,6	1,4	179,6	100,00	450	1351,2
4-8 mm	318,6	2,5	318,6	100,00	0	0,0
8-20 mm	178,8	1,4	178,8	100,00	0	0,0
>20 mm	140,2	1,1	140,2	100,00	0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>12606,6</b>	<b>100,0</b>	<b>938,6</b>		<b>1065</b>	<b>2230,5</b>

zeef fractie (mm)	asbest totaal			serpentiin asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	+								
0,5-1 mm	4,5	2,2	7,5	4,5	2,2	7,5	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	3,7	1,9	6,0	3,7	1,9	6,0	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	3,8	2,1	5,4	3,8	2,1	5,4	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>6,2</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>6,2</b>	<b>19</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Aangetroffen type asbest : serpentiin  
 Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiin asbest is chrysotiel.  
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeef fracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeef fracties te sommeren.

Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

Gebondenheid	Serpentiin asbest	Amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	12	0,0	12
<b>totaal afgerond</b>	<b>12</b>	<b>0,0</b>	

Gewogen concentratie (serpentiinasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **12 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiin en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeef fractie <0,5 mm:  
 + : enkele losse vezels

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

---

**Monstercode** : 7424534  
**Uw referentie** : ASB-02 (0-30)  
**Opgegeven bemonsteringsdatum** : 17/11/2022

### Asbestonderzoek - productidentificatie

zeef fractie (mm)	materiaal	gebondenheid	asbestsoort	percentage (m/m %)
<0,5 mm	-	-	chrysotiel	+
0.5-1 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5
1-2 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5
2-4 mm	vezelbundel	niet hecht	chrysotiel	2-5

---



---

**ANALYSECERTIFICAAT**


---

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

### Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

---

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.
------------------------	--

---



---



---

**A N A L Y S E C E R T I F I C A A T**

---

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

---

**Barcodeschema's**

---

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
7424533	ASB-01 (0-30)	MMB-1	0-0.3	1821156MG
7424534	ASB-02 (0-30)	MMB-2	0-0.3	1821155MG

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Projectcode** : 1445154  
**Uw project omschrijving** : 22307071A-Ysselsteyn Peelweg 2  
**Opdrachtgever** : HMB B.V.

---

## **Analysemethoden Grond (AS3000)**

### AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

---



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

## Analyscertificaat

Datum: 02-Dec-2022

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2022186752/1
Uw project/verslagnummer	22307001A
Uw projectnaam	Ysselsteyn, Peelweg 2
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

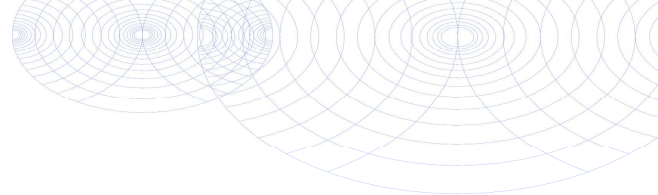
### Eurofins Analytico B.V.

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 22307001A  
 Uw projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer Ron Theelen

Certificaatnummer/Versie 2022186752/1  
 Startdatum analyse 28-Nov-2022  
 Datum einde analyse 02-Dec-2022  
 Rapportagedatum 02-Dec-2022/11:33  
 Bijlage A, B, C  
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
<b>Metalen</b>		
S Barium (Ba)	µg/L	260
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	2.1
S Koper (Cu)	µg/L	71
S Kwik (Hg)	µg/L	0.052
S Molybdeen (Mo)	µg/L	5.5
S Nikkel (Ni)	µg/L	7.0
S Lood (Pb)	µg/L	4.7
S Zink (Zn)	µg/L	100
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>		
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 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>		
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 A01-1-1 A01

Opgegeven monstermatrix  
 Water (AS3000)

Monster nr.  
 13251009

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 22307001A  
 Uw projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Uw ordernummer  
 Uw monsternemer Ron Theelen

Certificaatnummer/Versie 2022186752/1  
 Startdatum analyse 28-Nov-2022  
 Datum einde analyse 02-Dec-2022  
 Rapportagedatum 02-Dec-2022/11:33  
 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 Tribroommethaan	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 <sup>1)</sup>
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
<b>Minerale olie</b>		
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 A01-1-1 A01

### Opgegeven monstermatrix

Water (AS3000)

### Monster nr.

13251009

### 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. 2022186752/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving			Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
	Barcode	Boornr	Van Tot		
13251009	A01-1-1 A01				
0692166230	A01			25-Nov-2022	1
0680666617	A01			25-Nov-2022	2
0801027253	A01			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 2022186752/1**

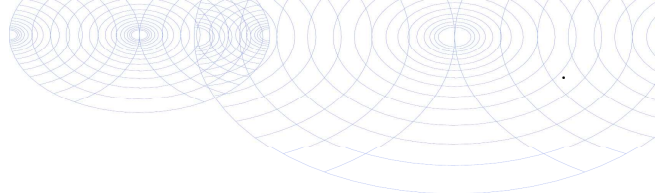
Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **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 2022186752/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
<b>Metalen</b>			
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
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>			
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
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>			
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
DiClEtheen 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
<b>Minerale olie</b>			
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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 17-11-2022  
 Monsternemer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodentype correctie</b>								
Organische stof		3,5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	92	92					
Organische stof	% (m/m) ds	3,5	3,5					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2254	-	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	<5,0	6,885	-	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	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	42	64,32	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	32	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	6					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	10					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	10					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	22					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	20	57,14					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	6,6	18,86					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	39	111,4	-	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,002					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,014	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenantheen	mg/kg ds	0,073	0,073					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,067	0,067					
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	0,42	0,42	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 13232117 MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)

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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 17-11-2022  
 Monsternemer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		5						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,5						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen			Uitgevoerd					
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	90	90					
Organische stof	% (m/m) ds	5	5					
Gloeirest	% (m/m) ds	95						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,5	3,5					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	45,68		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,43	0,6375	*	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,342	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	22	39,4	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,054	0,0739	-	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	7,259	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	18	26,15	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	58	119,4	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,2					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	7					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	7					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	28					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	22					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	8,4					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	49	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0014					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0098	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,062	0,062					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluoranthreen	mg/kg ds	0,14	0,14					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,081	0,081					
Chryseen	mg/kg ds	0,093	0,093					
Benzo(k)fluoranthreen	mg/kg ds	0,058	0,058					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,078	0,078					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,074	0,074					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,085	0,085					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,74	0,741	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 2 13232118 MM02 A02 (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 T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 17-11-2022  
 Monsternemer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		4,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	90,2	90,2					
Organische stof	% (m/m) ds	4,3	4,3					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,31	0,4826	-	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	14	26,84	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0493	-	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	13	19,63	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	47	105,4	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,884					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	8,14					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	8,14					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	32,56					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12	27,91					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	9,767					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	56,98	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0016					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0114	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	0,32	0,32					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,31	0,31					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,45	0,45					
Chryseen	mg/kg ds	0,27	0,27					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,1	0,1					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,089	0,089					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,057	0,057					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,7	1,701	*	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 3 13232119 MM03 A01 (0-50) A13 (0-50) A14 (0-50) A16 (0-40)

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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 17-11-2022  
 Monsternemer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		3,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,2						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	93,1	93,1					
Organische stof	% (m/m) ds	3,8	3,8					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,2	2,2					
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	52,93		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,317	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,225	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5,6	10,84	-	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	8,033	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	14	21,25	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,46	-	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	5,526					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	9,211					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	9,211					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	20,26					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,3	19,21					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	11,05					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	64,47	-	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0018					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0128	-	0,007	0,02	0,51	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>								
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	-	0,35	1,5	20,8	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 4 13232120 MM04 A11 (0-50) A17 (0-50) A18 (0-50) A19 (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 T12 Toetsing Wbb grond**

Projectnummer 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 17-11-2022  
 Monsternemer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		6,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen				Uitgevoerd				
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	75,9	75,9					
Organische stof	% (m/m) ds	6,4	6,4					
Gloeirest	% (m/m) ds	93						
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 101	mg/kg ds	0,0021	0,0032					
PCB 118	mg/kg ds	0,0014	0,0021					
PCB 138	mg/kg ds	0,0046	0,0071					
PCB 153	mg/kg ds	0,0049	0,0076					
PCB 180	mg/kg ds	0,0037	0,0057					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,018	0,0282	*	0,007	0,02	0,51	1

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 5 13232121 MM05 Mm BG-B1 (0-30)

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 22307071A  
Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
Ordernummer  
Datum monsternamen 17-11-2022  
Monsternemer Bart Dorssers  
Certificaatnummer 2022181641  
Startdatum 18-11-2022  
Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	6	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
<b>Bodemtype correctie</b>								
Organische stof		6,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25						
<b>Voorbehandeling</b>								
Cryogeen malen		Uitgevoerd						
<b>Bodemkundige analyses</b>								
Droge stof	% (m/m)	80,2	80,2					
Organische stof	% (m/m) ds	6,6	6,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	93						
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,001					
PCB 138	mg/kg ds	0,0017	0,0025					
PCB 153	mg/kg ds	0,002	0,003					
PCB 180	mg/kg ds	0,0015	0,0022					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,008	0,0121	-	0,007	0,02	0,51	1

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
6 13232122 MM06 MM BG-B2 (0-30)

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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monstername 17-11-2022  
 Monsteremer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		3,5							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2							
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	92	92						
Organische stof	% (m/m) ds	3,5	3,5						
Gloei-rest	% (m/m) ds	96							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4						
<b>Metalen</b>									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2254	<=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	<5,0	6,885	<=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	8,167	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	42	64,32	Wonen	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	32	<=AW	20	140	200	720	720
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	6						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	10						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	10						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	22						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	20	57,14						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	6,6	18,86						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	39	111,4	<=AW	35	190	190	500	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.							
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,002						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,014	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenantheen	mg/kg ds	0,073	0,073						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	0,067	0,067						
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	0,42	0,42	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 13232117 MM01 A05 (30-60) A07 (30-70) A10 (30-70)

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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monstername 17-11-2022  
 Monsteremer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		5							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,5							
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	90	90						
Organische stof	% (m/m) ds	5	5						
Gloei-rest	% (m/m) ds	95							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,5	3,5						
<b>Metalen</b>									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	45,68		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,43	0,6375	Wonen	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,342	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	22	39,4	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,054	0,0739	<=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	7,259	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	18	26,15	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	58	119,4	<=AW	20	140	200	720	720
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,2						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	7						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	7						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	28						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	11	22						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	8,4						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	49	<=AW	35	190	190	500	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0014						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0098	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenantheen	mg/kg ds	0,062	0,062						
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fluorantheen	mg/kg ds	0,14	0,14						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,081	0,081						
Chryseen	mg/kg ds	0,093	0,093						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,058	0,058						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,078	0,078						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,074	0,074						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,085	0,085						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,74	0,741	<=AW	0,5	1,5	6,8	40	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 2 13232118 MM02 A02 (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 T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan**

Projectnummer 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monstername 17-11-2022  
 Monsteremer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		4,3							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2							
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	90,2	90,2						
Organische stof	% (m/m) ds	4,3	4,3						
Gloei-rest	% (m/m) ds	96							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4						
<b>Metalen</b>									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,31	0,4826	<=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	14	26,84	<=AW	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0493	<=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	13	19,63	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	47	105,4	<=AW	20	140	200	720	720
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	4,884						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	8,14						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	8,14						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	32,56						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	12	27,91						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	9,767						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	56,98	<=AW	35	190	190	500	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0016						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0114	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>									
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Fenantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Anthraaceen	mg/kg ds	0,32	0,32						
Fluorantheen	mg/kg ds	0,31	0,31						
Benzo(a)anthraaceen	mg/kg ds	0,45	0,45						
Chryseene	mg/kg ds	0,27	0,27						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,1	0,1						
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,089	0,089						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,057	0,057						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,7	1,701	Wonen	0,5	1,5	6,8	40	40

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 3 13232119 MM03 A01 (0-50) A13 (0-50) A14 (0-50) A16 (0-40)

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 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monstername 17-11-2022  
 Monsteremer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		3,8							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2,2							
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	93,1	93,1						
Organische stof	% (m/m) ds	3,8	3,8						
Gloei-rest	% (m/m) ds	96							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,2	2,2						
<b>Metalen</b>									
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	52,93		20				920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,317	<=AW	0,2	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,225	<=AW	3	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5,6	10,84	<=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	8,033	<=AW	4	35		100	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	14	21,25	<=AW	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	31,46	<=AW	20	140	200	720	720
<b>Minerale olie</b>									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	5,526						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	9,211						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	9,211						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	20,26						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7,3	19,21						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	11,05						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	64,47	<=AW	35	190	190	500	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0018						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0128	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH</b>									
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 13232120 MM04 A11 (0-50) A17 (0-50) A18 (0-50) A19 (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 T1 Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de lan**

Projectnummer 22307071A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monstername 17-11-2022  
 Monsteremer Bart Dorssers  
 Certificaatnummer 2022181641  
 Startdatum 18-11-2022  
 Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		6,4							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25		#					
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	75,9	75,9						
Organische stof	% (m/m) ds	6,4	6,4						
Gloeiorest	% (m/m) ds	93							
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 101	mg/kg ds	0,0021	0,0032						
PCB 118	mg/kg ds	0,0014	0,0021						
PCB 138	mg/kg ds	0,0046	0,0071						
PCB 153	mg/kg ds	0,0049	0,0076						
PCB 180	mg/kg ds	0,0037	0,0057						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,018	0,0282	Wonen	0,0049	0,02	0,04	0,5	1

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 5 13232121 MM05 Mm BG-B1 (0-30)

Eindoordeel: Klasse wonen

**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.rwstleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

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

Projectnummer 22307071A  
Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
Ordernummer  
Datum monstername 17-11-2022  
Monsternemer Bart Dorssers  
Certificaatnummer 2022181641  
Startdatum 18-11-2022  
Rapportagedatum 24-11-2022

Analyse	Eenheid	6	GSSD	Oordeel	RG Eis	AW	Wonen	Industrie	IW
<b>Bodemtype correctie</b>									
Organische stof		6,6							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25		#					
<b>Voorbehandeling</b>									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
<b>Bodemkundige analyses</b>									
Droge stof	% (m/m)	80,2	80,2						
Organische stof	% (m/m) ds	6,6	6,6						
Gloeiorest	% (m/m) ds	93							
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>									
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,001						
PCB 138	mg/kg ds	0,0017	0,0025						
PCB 153	mg/kg ds	0,002	0,003						
PCB 180	mg/kg ds	0,0015	0,0022						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,008	0,0121	<=AW	0,0049	0,02	0,04	0,5	1

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
6 13232122 MM06 MM BG-B2 (0-30)

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.rwstleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

**BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)**

Projectnummer 22307001A  
 Projectnaam Ysselsteyn, Peelweg 2  
 Ordernummer  
 Datum monsternamen 25-11-2022  
 Monsternemer Ron Theelen  
 Certificaatnummer 2022186752  
 Startdatum 28-11-2022  
 Rapportagedatum 02-12-2022

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>								
Barium (Ba)	µg/L	260	260	*	20	50	337,5	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2,1	2,1	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	71	71	**	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	0,052	0,052	*	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	5,5	5,5	*	2	5	152,5	300
Nikkel (Ni)	µg/L	7	7	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	4,7	4,7	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	100	100	*	10	65	432,5	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>								
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
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>								
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-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0,20	0,14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
<b>Minerale olie</b>								
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
<b>Extra parameters</b>								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

**Legenda**

Nr. Analytico-nr Monster  
 1 13251009 A01-1-1 A01

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

**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).

##### *Verkendend 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 verkendend 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.

##### *Verkendend 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.

##### *Verkendend 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.

##### *Verkendend 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 verkendend 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](http://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 analyseresultaten 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'<sup>17</sup>. Ook de kwaliteit van de ontvangende waterbodem is van belang;
2. verspreiden over aangrenzend perceel  
hiervoor wordt de msPAF-toets<sup>18</sup> 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 'noot toepasbaar'<sup>19</sup>

<sup>17</sup> De normwaarden zijn afkomstig uit de Regeling Bodemkwaliteit

<sup>18</sup> '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

<sup>19</sup> De analyseresultaten 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

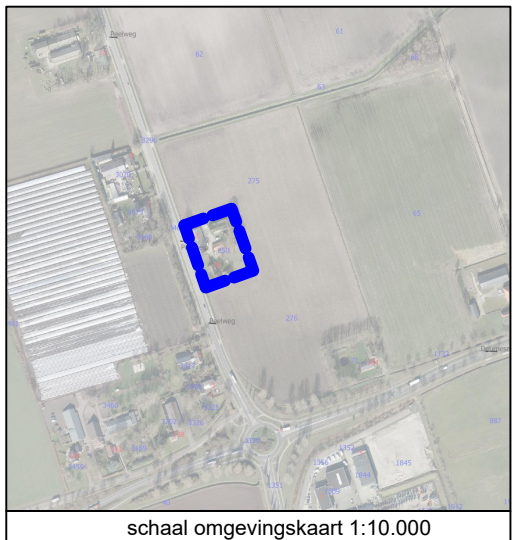
Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venray	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie Y	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 250	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 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
- Boring tot 0,8 m-mv
- ⊕ Peilbuis
- 25 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water
- | Woonboerderij
- || Voormalige varkensstal
- ||| Woning

Projectnaam: Peelweg 2 -2a, Ysselsteyn					 
Type: Verkennd bodemonderzoek					
Omschrijving: Situatietekening					
Projectnr: 22307001A		Bestandsnaam: TEK01_22307001A			
Formaat: A3	Getekend: GA	Datum: 02-11-2022	Tekeningnr.: 1	Versie: Definitief	
Schaal: 1:400					

**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.

Datum 13 februari 2023  
Onderwerp Kort verslag van het overleg met de buren over het wijzigen van agrarische bestemming in een woonbestemming aan de Peelweg 2-2a te Ysselsteyn.

De gesprekken zijn gevoerd door mij, [REDACTED] ik ben initiatiefnemer van het plan. In de gesprekken heb ik de plannen gepresenteerd, ik heb hierbij de concept verbeelding (v2022-11-24) laten zien en aan de hand daarvan verteld wat de bedoeling is. De agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming en de twee woningen worden een burgerwoning. Er wordt niets gesloopt of bijgebouwd, fysiek blijft alles hetzelfde.

Peelweg 5:

Op 10 februari gesproken met [REDACTED] eigenaar en bewoner van Peelweg 5.  
Hij geeft aan: "ik heb er helemaal geen probleem mee, ik zou het zelf ook zo doen".

Peelweg 7:

Op 11 februari gesproken met [REDACTED] eigenaren en bewoners van Peelweg 7.  
Zij geven aan geen enkel probleem met het plan te hebben.

Peelweg 9:

Op 8 februari gesproken met [REDACTED] eigenaar en bewoner van Peelweg 9. Hij heeft geen enkel bezwaar tegen het plan.

Deurneseweg 154:

Op 7 februari gesproken met [REDACTED] eigenaar en bewoner van Deurneseweg 154.  
Hij geeft aan: "ik kan het helemaal eens zijn met deze plannen".

[REDACTED]  
Peelweg 2a  
5813 AD Ysselsteyn  
M 06-13359362





## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Peelweg 2 - 2a Ysselsteyn  
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.BP22032-va01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 6 december 2023  
Projectnummer Buro SRO: 36.90.17

### **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

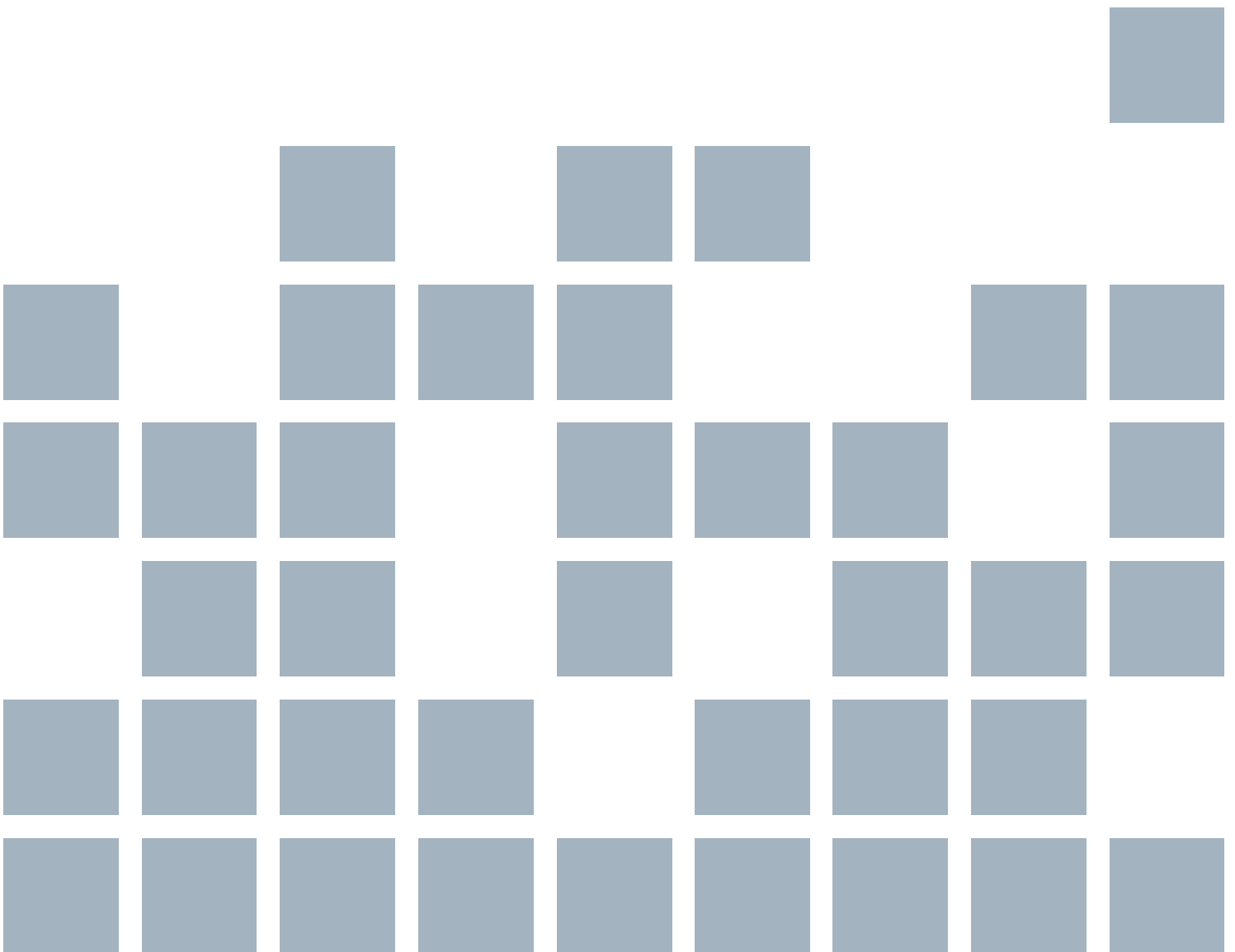
<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>5</b>
<b>Toelichting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Duurzame stedenbouw	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
4.1 Milieu	24
4.2 Water	31
4.3 Ecologie	32
4.4 Verkeer	33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6 Explosieven	34
4.7 Economische uitvoerbaarheid	34
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>36</b>
5.1 Algemeen	36
5.2 Wijze van bestemmen	36
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>37</b>
6.1 Algemeen	37
6.2 Handhaving	37
6.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
6.4 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog	38
6.5 Verslag zienswijzen	38
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 1 Bouwvergunning 1971 Peelweg 2</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2 Bodemonderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 3 Omgevingsdialoog</b>	<b>45</b>

<b>Regels</b>		<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>55</b>
Artikel 3	Wonen	55
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	59
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>62</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 6	Algemene bouwregels	62
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 10	Overige regels	63
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	65

## Vaststellingsbesluit



# Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan

Het bestemmingsplan 'Peelweg 2 - 2a Ysselsteyn' met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP22032-va01 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-bedrijf

Het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit of 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 de woonfunctie kan worden uitgeoefend, met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

### 1.7      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.

### 1.8      (agrarisch) bedrijfsgebouw

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

### 1.9      archeologische waarden

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

### 1.10      bebouwing

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

### **1.11 bed & breakfast**

Recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

### **1.12 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.

### **1.13 bestaand**

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

### **1.14 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 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.

### **1.17 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.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 bouwwerk**

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

### **1.24 burgerwoning**

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



#### **1.25 cultuurhistorische waarde**

De 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.

#### **1.26 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.

#### **1.27 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.

#### **1.28 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.

#### **1.29 gebouw**

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

#### **1.30 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.

#### **1.31 hartlijn**

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

#### **1.32 herbouw**

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

#### **1.33 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.

#### **1.34 horeca(voorziening)**

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

### **1.35 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.

### **1.36 kamerverhuur**

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

### **1.37 logies**

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

### **1.38 maximale bebouwingsoppervlakte**

Een op de verbeelding aangegeven oppervlakte in vierkante meters (m<sup>2</sup>). Die de omvang van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.39 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.

### **1.40 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.

### **1.41 nieuwbouw**

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

### **1.42 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.

### **1.43 ondergronds**

Beneden het peil.

### **1.44 peil**

- a. 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;
- b. 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.

#### **1.45 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.

#### **1.46 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) wijzigd wordt de nieuwe versie in acht genomen.

#### **1.47 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.

#### **1.48 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.

#### **1.49 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

#### **1.50 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 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.

### **2.13 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 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;

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

#### 3.2 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 <sup>3</sup> , 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 naar 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 terreinafscheidingen, achter voorgevellijn	Max. 2 m
Erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevellijn	Max. 1 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m <sup>2</sup>
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m <sup>2</sup>

- d. per bouwvlak is één vrijstaande 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 3.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen 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 3.2 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;

- h. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw welke voorheen is gesplitst, is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud van de waarden genoemd in 3.6 lid d sub 1 of versterkt.

### 3.3 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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2 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 bouwvlakken, 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 <sup>3</sup> dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m <sup>3</sup>	100%
Het meerdere boven de 250 m <sup>3</sup>	150%

- b. artikel 3.2 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 waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- c. artikel 3.2 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 3.2 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 3.2 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 3.2 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 m<sup>3</sup>. 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 3.2 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 3.2 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.

### 3.5 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 de woning ten behoeve van kamerverhuur;
- k. als strijdig gebruik wordt aangemerkt het slopen van het asbesthoudende dak van de voormalige varkensstal zonder het uitvoeren van de sanering van de bijbehorende zuidelijke druppelzone van dit dak.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5 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 m<sup>2</sup> 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 3.5 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 3.1 onder a en 3.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van een 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 m<sup>2</sup>;
  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 3.5 onder f en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan, onder de volgende voorwaarden:



1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
  2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijn gericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen;
  3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1;
  5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
  6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m<sup>3</sup> te bedragen;
  7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat;
    - gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
    - 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;
    - de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het betreffende bestemmingsplan zoals bedoeld in de eerste bullit en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
  8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
  9. 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;
  10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- e. artikel 3.5 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 m<sup>2</sup>;
  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 4 Waarde - Archeologie - 2**

### **4.1 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 10.2 van de planregels in acht dient te worden genomen.

### **4.2 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 m<sup>2</sup> (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;

- b. Indien de verstoring meer dan 500 m<sup>2</sup> 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 onderhavig bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.3.1 Algemeen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 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.

##### *4.3.2 Afwegingskader*

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.5.1 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 top laag 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 top laag (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 top laag 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.

#### 4.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.5.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 4.5.3 Afwegingskader

Een in artikel 4.5.1 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 5      Anti-dubbeltelregel

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 6      Algemene bouwregels

#### 6.1      Infiltratie

##### 6.1.1      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.

##### 6.1.2      Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 voor zover op een andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

#### 6.2      Parkeergelegenheid

##### 6.2.1      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, wordt rekening gehouden met de wijziging.

##### 6.2.2      Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

### Artikel 7      Algemene aanduidingsregels

#### 7.1      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.

#### 7.2      Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

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

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      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 kunstuitingen 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%.

### **8.2      Afwegingskader**

Een in artikel 8.1 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 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Wijzigingsbevoegdheid**

#### *9.1.1    Algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

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

#### *9.1.2    Afwegingskader*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 9.1.1 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 10     Overige regels**

### **10.1     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.

#### **10.2 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 11      Overgangsrecht

#### 11.1      Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.2      Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 12      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Peelweg 2 - 2a Ysselsteyn'.



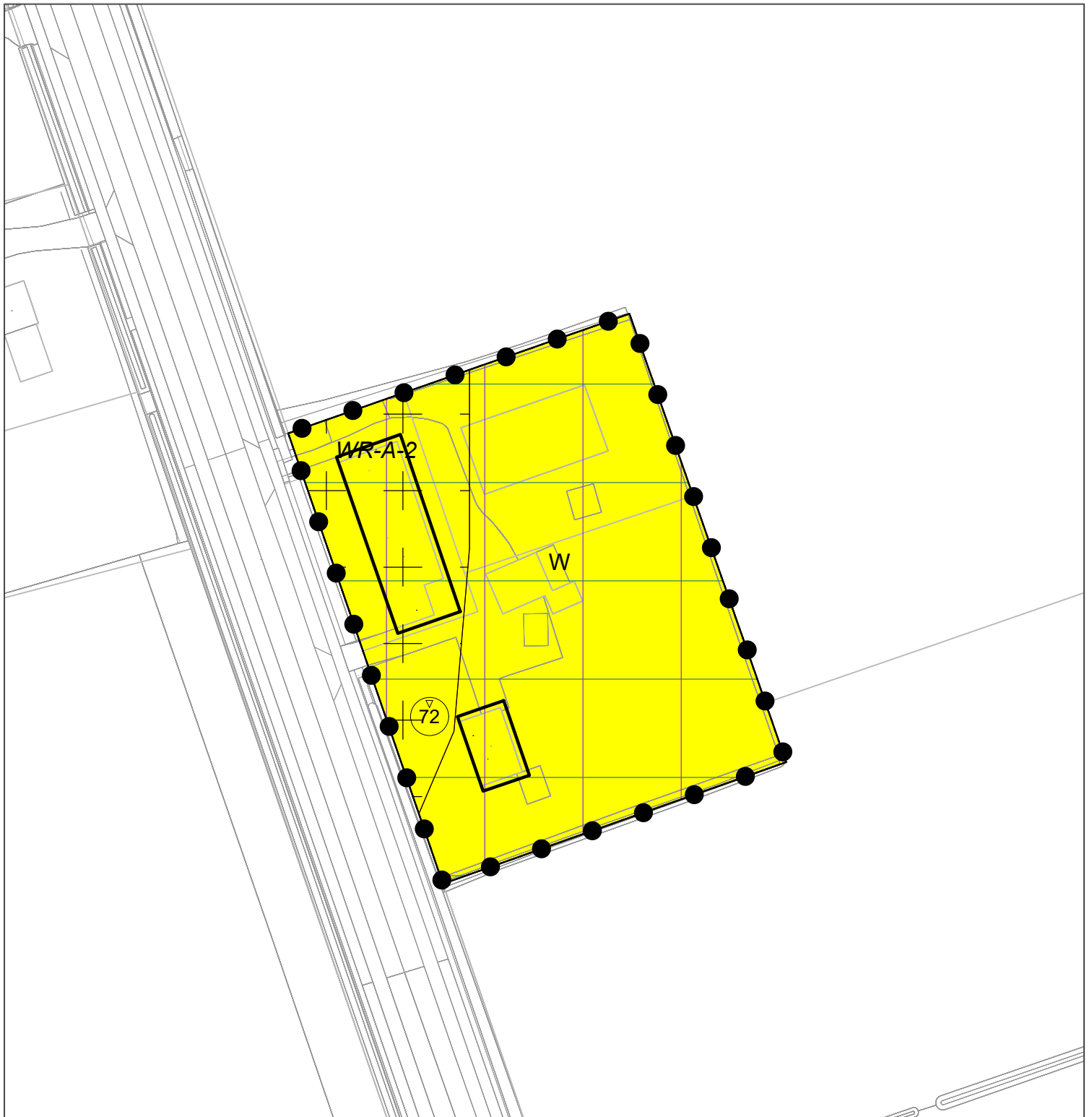






**[buro-sro.nl](http://buro-sro.nl)**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**



## LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwlakken

bouwlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

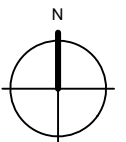
## Overig



Ondergrond (KAD, 22 juni 2023)



Ondergrond (BGT, 24 november 2022)



## Bestemmingsplan Peelweg 2 - 2a Ysselsteyn Gemeente Venray

idn : NL.IMRO.0984.BP22032-va01  
 schaal : 1:1000  
 formaat : A4  
 projectnr. : 36.90.17  
 laatst gew. : 22 juni 2023  
 tekenaar : RvB  
 www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem