

# **Bestemmingsplan 'Achter de Jera' te Ysselsteyn**

Aannemersbedrijf M. J. Teunissen B.V.

Ontwerp

# Bestemmingsplan 'Achter de Jera' te Ysselsteyn

Aannemersbedrijf M. J. Teunissen B.V.

Ontwerp

Rapportnummer:	211x02953
Datum:	23 juni 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Hendriks
Projectteam BRO:	ing. P. van de Ligt, mr. R. Veerhuis
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, ontwikkelingslocatie, Ysselsteyn, woningbouw
Bron foto kaft:	Google Earth
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 28 grondgebonden woningen voor het gebied gelegen achter de Jera te Ysselsteyn.

BRO Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	9
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
3.1 Gebiedsvisie	11
3.2 Stedenbouwkundig plan	12
3.3 Ruimtelijke effecten	14
<b>4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b>	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	21
<b>5. ONDERZOEKSASPECTEN</b>	<b>27</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	27
5.2 Milieuaspecten	27
5.2.1 Bodem	27
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	28
5.2.3 Luchtkwaliteit	29
5.2.4 Externe veiligheid	30
5.2.5 Milieuzonering	34
5.2.6 Geur	34
5.3 Archeologie	36
5.4 Natuur en landschap	36
5.5 Flora & fauna	37
5.6 Verkeerskundige aspecten	39
5.7 Kabels en leidingen	39
5.8 Duurzaamheid	40
5.9 Waterhuishouding	40

<b>6. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>45</b>
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	45
6.2 Toelichting op de regels	45
6.2.1 Inleidende regels	46
6.2.2 Bestemmingsregels	46
6.2.3 Algemene regels	48
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen	49
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>51</b>
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>53</b>

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Goedkeuring bodemonderzoek

Bijlage 2: Wateradvies

Separate bijlagen

Beeldkwaliteitplan => BRO

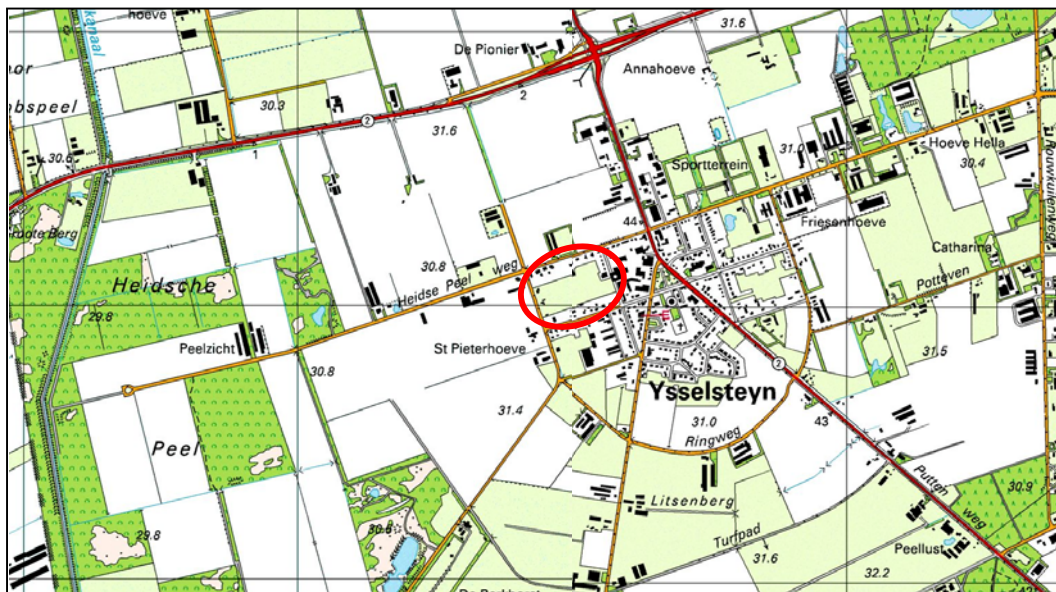
Verkennd bodemonderzoek => De Bodemonderzoeker bv

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai => Cauberg-Huygen

Infiltratieonderzoek => De Bodemonderzoeker bv

# 1. INLEIDING

De locatie "Achter de Jera" in de kern Ysselsteyn is reeds enkele jaren in beeld als woningbouwlocatie. Voorheen werd woningbouw ter plaatse altijd tegengehouden door de aanwezigheid van agrarische milieucirkels. Nu de agrarische bedrijven in de directe omgeving zijn vertrokken of gesaneerd, vervallen de milieucirkels en is woningbouw mogelijk.



Afbeelding 1. Ligging plangebied en omgeving

Voor het toekomstige woongebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn" van de gemeente Venray.

Het bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn" is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 18 januari 2005. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik.

De voorgenomen nieuwbouw van de woningen past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt een woonbestemming waardoor nieuwbouw van woningen mogelijk wordt. Het bouwplan "Achter de Jera" wordt in meerdere fasen ont-

wikkeld. Dit bestemmingsplan betreft enkel de eerste fase van de woningbouwontwikkeling.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende planregels. Deze toelichting vergezelt het plan.

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een eenduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onder-

zoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.





## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het dorp Ysselsteyn is één van de grootste kerkdorpen van de gemeente Venray. Het dorp telt ongeveer 2.000 inwoners en is gelegen in het hart van de Peel op de grens van Limburg en Brabant.



Afbeelding 3. Luchtfoto Ysselsteyn met linksboven het plangebied

De structuur van het dorp wordt bepaald door de N277 (Puttenweg, Jan Poelsweg) en Timmermannsweg, welke gezamenlijk een Y vormen en centraal in het dorp bij elkaar komen. Het hele dorp is als het ware symmetrisch rondom deze Y-vorm gesitueerd. Daarnaast wordt het dorp ontsloten door de ringweg en de Ysselsteynseweg. De N277 fungeert als belangrijke doorgaande route richting Brabant, waardoor deze nogal wat verkeer genereert.

In het hart van Ysselsteyn, bevindt zich het Lovinckplein. Deze ligt in de oksel van de Y-vorm. Rondom het plein bevinden zich de St. Oda Kerk, de basisschool, het gemeenschapshuis, het dorpspodium en enkele voorzieningen in de detailhandel en dienstverlening.

De omgeving van Ysselsteyn wordt bepaald door open landschap met daarin boerderijen, de natuurgebieden Heidsche Peel, de Rouwkuilen, het bosgebied 'Aan de Paardekop' en het Duits Militair Kerkhof. Daarnaast liggen de dorpen Venray en Deurne beide op ongeveer vijf kilometer afstand.

Ysselsteyn is in de jaren '20 gesticht door de toenmalige minister van Landbouw, Van Ysselsteyn, waaraan het dorp zijn naam ontleent. In het kader van de groot-schalige aanleg van nieuwe cultuurgronden heeft de gemeente Venray destijds deze locatie aangewezen hiervoor.



Afbeelding 4. Zicht vanaf Peter Janssenweg



Afbeelding 5. Zicht vanaf Kerkweg

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van Ysselsteyn, grenzend aan het centrum. Het gebied wordt ontsloten ten noorden door de Heidse Peelweg, ten zuiden door de Kerkweg, ten oosten door de Peter Janssenweg en aan de westkant door de Ringweg. De Heidse Peelweg en Ringweg worden gekarakteriseerd door een laanbeplanting. Het plangebied functioneert in de huidige situatie als grasland / weiland en wordt in geheel omringd door bebouwing (bestaande hoofdzakelijk uit woningen). Deze bebouwing vormt tevens de grens van het plangebied. Het met bebouwing omzoomde plangebied heeft een open karakter, geen opgaande beplanting of bebouwing is aanwezig.



Afbeelding 6. Zicht vanaf Heidse Peelweg



Afbeelding 7. De boerenbond

Aan de oostzijde grenzen de boerenbond en een diervoederfabriek aan het gebied en daar tegenover is de Jera (open jongeren centrum) gevestigd. Ten noorden van het plangebied, aan de Heidse Peelweg is een agrarisch bedrijf gevestigd.



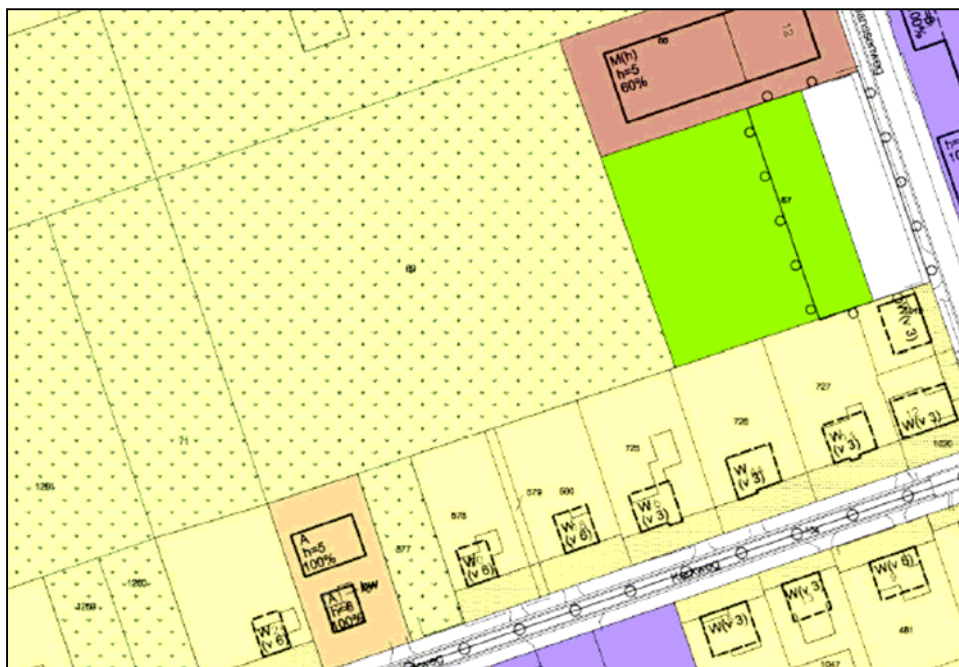
Afbeelding 8. Zicht vanaf Ringweg



Afbeelding 9. De Jera met parkeerplaats

## 2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

De betreffende gronden hebben volgens het bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn" (vastgesteld d.d. 22 april 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 18 januari 2005) de bestemming 'Agrarisch gebied'.



Afbeelding 10. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn"

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. Bouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming, behoudens bouwwerken ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, tot een maximale hoogte van 2 m.

### 3. PLANBESCHRIJVING

Het woningbouwplan "Achter de Jera" wordt in meerdere fases ontwikkeld. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor fase één klaar. Dit bestemmingsplan behandelt uitsluitend de eerste fase van deze woningbouwontwikkeling. In de toekomst zullen de overige fases aan de orde komen, alsook juridisch-planologisch geregeld worden. De visie voor het gehele gebied is op onderstaande figuur afgebeeld.



Afbeelding 11. Gebiedsvisie "Achter de Jera" Ysselsteyn

#### 3.1 Gebiedsvisie

Deze gebiedsvisie beschrijft de invulling van het terrein achter het jongerencentrum "de Jera" aan de Peter Janssenweg met woningen. De opzet bestaat uit een buitenring, welke met de achterzijde grenst aan de tuinen van de bestaande bebouwing. Daarnaast bestaat het plan uit een binnengebied met hierop dwars geplaatste rijtjes met woningen. Het gebied wordt ontsloten middels een nieuwe ontsluitingsweg. Deze nieuwe weg wordt aan drie zijdes aangetakt op de bestaande wegen, aan de

noord- oost- en zuidzijde, respectievelijk de Heidse Peelweg, Peter Janssenweg en Kerkweg.

De centrale weg door het gebied heen wordt voorzien van een brede groene loper met bomenrij.

Het plan omvat een grote verscheidenheid in woningen. Er worden woningen aangeboden voor alle doelgroepen in de volgende typologieën; starterswoningen, doorstartwoningen en levensloopbestendige woningen.



Afbeelding 12. Het plan voor de 1<sup>e</sup> fase

### 3.2 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt ingesloten binnen de bebouwingswanden aan de Heidse Peelweg, de Peter Janssenweg, de Kerkweg en de Ringweg. Het gebied kent hierdoor een gesloten karakter met enkele insteekmogelijkheden en doorkijken van buitenaf. Hierdoor ontstaat een logische structuur om het binnengebied in te vullen. Tegen de achterzijkdes van de bestaande woningen wordt een nieuwe bebouwingswand gecreëerd, die als het ware een nieuwe binnenring vormt. Deze ring wordt de drager

van het nieuw te ontwikkelen gebied. Binnen deze ring is ruimte voor bijzondere woningen en groen.

Hierna wordt het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase beschreven. Voor de overige fasen is op dit moment nog geen gedetailleerd plan uitgewerkt. In de opzet van de eerste fase is duidelijk rekening gehouden met de toekomstige fasen. Op pagina 11 is de globale structuur voor het totale plangebied weergegeven, waarbij de ringstructuur en het bijzondere binnengebied de dragers van het plangebied vormen.

### Hoofdstructuur

De stedenbouwkundige opzet voor de eerste fase geeft een duidelijke aanzet voor de totale hoofdstructuur. Vanaf de Kerkweg wordt een insteek gemaakt naar het binnengebied. Deze insteek vormt de hoofdontsluiting voor het nieuw te ontwikkelen gebied en wordt begeleid door een ruime groenstrook aan weerszijde en forse bomen van de 1<sup>e</sup> orde. Deze ontsluiting komt uit op het middelste gedeelte van het totale plangebied. In dit middengebied wordt een bijzondere woonsfeer gecreëerd die afwijkt van de rest van het plangebied. Hier worden witgekeimde woningen gerealiseerd gelegen aan een contrasterende rode infrastructuur en een centrale groenbuffer. Door deze afwijkende uitstraling in het middengebied wordt de hoofdstructuur van de ringweg extra aangezet. Dit wordt nog eens extra gedaan door de begeleiding met bomen aan de binnenzijde van de ring. Binnenin het middengebied wordt ruimte gereserveerd voor waterberging en groen.

### Woningen

Fase één omvat 28 woningen, waarvan 20 twee-onder-één kap woningen en 8 rijwoningen. De woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen. De woningen zijn opgedeeld in 3 clusters.

Cluster 1 betreft het middengebied. Hier worden 12 woningen gerealiseerd (twee laags met kap). Cluster 2 omvat de rijwoningen. Dit zijn twee rijen van 4 woningen (één laag met kap). Cluster 3 zijn de 8 woningen aan de buitenzijde van de nieuwe ringweg (twee laags met kap). Het meest westgelegen woningblok van dit cluster is bestemd voor de doelgroep senioren (één laag met kap).

programma		
Cluster	Typologie	Aantal parkeerplaatsen
1. Twee lagen met kap	12 twee onder één kap	24 (eigen terrein)
2. Eén laag met kap	8 in 2 rijen van 4	2 (eigen terrein) en 15 in openbaar gebied
3. Twee lagen met kap en één laag met kap	8 twee onder één kap	16 (eigen terrein)

Aangezien het plangebied een naar binnen gekeerde uitstraling kent, kan hier een bijzondere, eigentijdse architectuur gerealiseerd worden, die echter wel een relatie heeft met de bestaande “Ysselsteynse” bebouwing. Hier wordt in het bijbehorende beeldkwaliteitplan verder op ingegaan.

### **Verkaveling**

De verkaveling is orthogonaal van opzet. Cluster 1 vormt het toekomstige middengebied met een afwijkende uitstraling ten opzichte van de rest van het plangebied. Deze afwijking in uitstraling vertaald zich ook door naar de openbare ruimte alhier. Cluster 2 en 3 zijn beide gericht op de (toekomstige) ringweg. Alle clusters hebben een vaste rooilijn, waardoor een helder en rustig gevoelbeeld ontstaat.

### **Infrastructuur en parkeren**

Het stratenpatroon bestaat in de eerste fase uit de hoofdontsluiting vanuit de Kerkweg, een deel van de ringweg en het plein in het middengebied. De hoofdontsluiting en de ringweg kennen een rijbaanbreedte van 4,5 meter en worden uitgevoerd in een grijze klinkerverharding. De op dit moment nog doodlopende ringweg wordt op het einde voorzien van een keervoorziening. Het middengebied kent een afwijkende materialisering, waardoor de ring extra geaccentueerd wordt. Dit gebeurt door de toepassing van een rode klinkerverharding. Het pleintje wordt als een soort erf ingericht met aan weerszijden een rijbaan (3,5 meter) voor éénrichtingsverkeer. Op deze manier ontstaat extra ruimte binnenin voor waterberging en groen.

Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein. Alle twee-onder-één kap woningen hebben de mogelijkheid voor twee auto's op eigen terrein te stallen. De twee kopwoningen van de rijwoningen hebben ook ruimte op eigen terrein om te parkeren. Verder wordt tegenover de rijwoningen haaksparkeren gerealiseerd. Aan de ringweg en aan het plein in het middengebied wordt via een rabatstrook voldoende ruimte gecreëerd voor bezoekersparkeren.

### **Groenstructuur**

De toegangsweg wordt aan beide zijden ingericht met een forse groenstrook. Deze wordt tevens begeleid door een stevige bomenrij met bomen van de 2<sup>e</sup> orde. Ook de ringweg wordt nog eens extra aangezet aan de binnenzijde met een bomenrij. In het middengebied ligt een centrale groene buffer waar (permanente) waterberging plaatsvindt. Ook in deze groenzone worden nog enkele bomen aangeplant. Het parkeren wordt waar mogelijk groen ingepakt.

## **3.3 Ruimtelijke effecten**

Het bouwplan geeft een nieuwe invulling aan een onbebouwd agrarisch gebied dat vanaf de straatzijde is gelegen achter bestaande bebouwing. Om privacy te waar-



borgen voor de bestaande woningen en de nieuwe woningen, hebben de kavels die aansluiten op de bestaande woningen de diepste achtertuinen.

In het gebied komen hoogwaardige woningen, waarvan de uitstraling onder andere is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Het plan vormt een intiem geheel binnen de bestaande bebouwing en sluit goed aan bij de omgeving. De invulling doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp.



## 4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke woonvisie en het ontwikkelingsperspectief voor de gemeente Venray.

### 4.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

De nieuwe woningen worden binnen c.q. aansluitend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Daar sprake is van een ontwikkeling binnen de kern van Ysselsteyn voldoet het project aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om het contourenbeleid en het EHS cq. POG-beleid.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moeten worden.

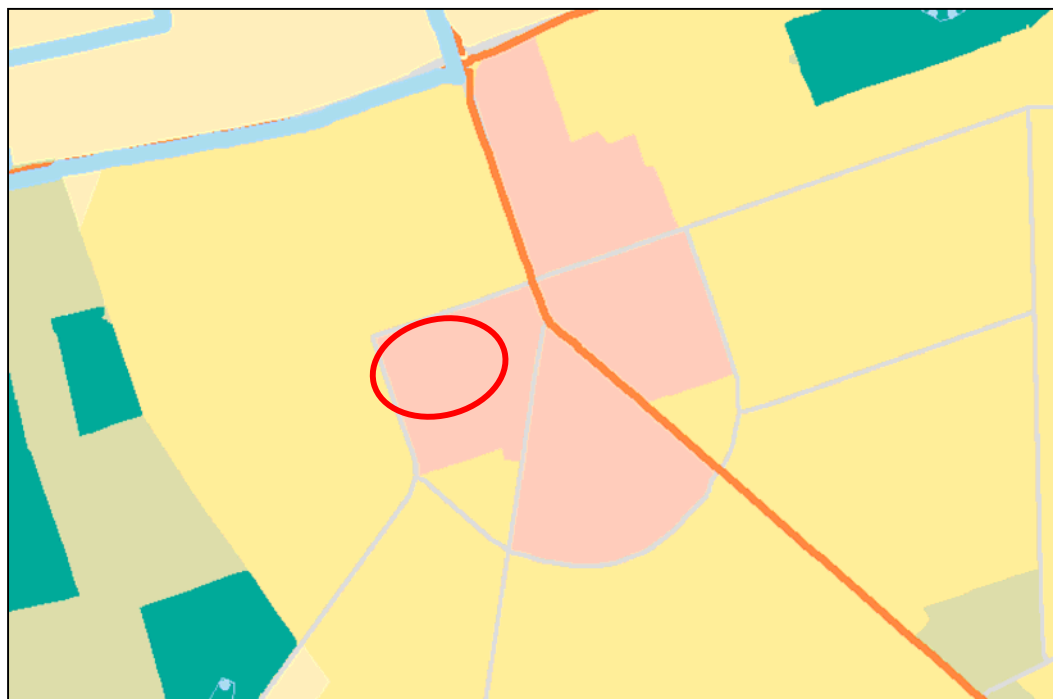
Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden, uitgewerkt in de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005), worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Ysselsteyn behoort tot perspectief 6 'Plattelandskern'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een en-

kel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Afbeelding 13. Uitsnede perspectievenkaart POL2006 (indicatieve ligging plangebied omcirkeld)

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

#### **POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid**

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Binnen de contouren moeten in principe alle "stedelijke functies" een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voor-

waarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert.

Het plangebied ligt binnen de (verbale) contour van Ysselsteyn. Bij voorkeur vinden nieuwe ontwikkelingen binnen de contouren plaats zodat landschappelijke en natuurlijke waarden in het omliggende buitengebied zo min mogelijk worden aangetaast. Gronden die in het vigerende bestemmingsplan een stads-of dorpsbestemming of een uit te werken stads-of dorpsbestemming hebben gekregen worden geacht binnen de contour te liggen, gronden met een buitengebiedfunctie er buiten. Om de vorming van eilandjes in de kernen te voorkomen worden kleinere agrarische bestemmingen die in de kern liggen en duidelijk deel uitmaken van het dorp of de kern ook geacht binnen de contour te liggen. In deze laatste categorie kan gedacht worden aan dorpsweides, stadsparken, groenzones, kleinere natuurgebieden, kleinere bosgebieden etc. In onderhavig geval maakt het plangebied weliswaar deel uit van een agrarische bestemming, maar geheel gelegen binnen de kern, geheel omzoomd door dorpsbestemmingen, zoals 'Woondoeleinden'. De agrarische potentie van het perceel is, gezien de ligging in de kern en de beperkte omvang, gering. Het provinciale contourenbeleid is daardoor niet van toepassing op deze woningbouwontwikkeling, instrumenten als VORm (Verhandelbare Ontwikkelings Rechtenmethode) zijn daardoor hierop niet van toepassing.

Binnen perspectief 6 wordt de ruimte geboden aan woningbouw voor de eigen bevolking.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten zoals die in het POL2006 en het daarmee samenhangend beleid gesteld worden.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **Regionale woonvisie regio Venray**

De gemeente Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum, Sevenum en Venray hebben de afgelopen jaren op het gebied van wonen een visie ontwikkeld. Voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de doelgroepen is het doel voor het gezamenlijk regionaal woonbeleid.

In de provinciale woonvisie wordt gesproken over bandbreedten die zijn gebaseerd op een berekening voor de provincie als geheel en voor elke regio. De provinciale bandbreedten gaan over de vraag naar uitbreiding van de voorraad, gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. Geenszins zijn de genoemde bandbreedten richtcijfers en evenmin een hard en begrensd programma.

Voor de periode 2004-2010 heeft de provincie de indicatieve uitbreidingsvraag met bandbreedten in de regio Venray berekend op 2.100 – 2.600.

In de Venrayse situatie wordt een onderscheid gemaakt tussen het woningbouwprogramma van Venray-kom en het woningbouwprogramma voor de tien kerkdorpen. Dit is het gevolg van de afspraak die met de provincie is gemaakt over het vormen van de zogenaamde dorpenpot. Als uitgangspunt is gekozen voor de verdeling van de contingenten over de tien kerkdorpen conform de verdeling van de richtcijfers. Ieder dorp kan het aantal woningen bouwen zoals dat is voorzien bij de verdeling van de richtcijfers. Het RVP voorziet niet in een afzonderlijke behandeling van de kleine kernen. Daarmee is de term richtcijfers in het RVP vervallen. Wel is in de bijlagen van het RVP een apart overzicht opgenomen van het resterende contingent en daar waar mogelijk is ook aangegeven in welke periode en wat er gebouwd gaat worden. Gelet op de gemaakte afspraken over de verdeling per kerkdorp wordt de term 'richtcijfers' voor de kerkdorpen nog wel gebruikt.

Voor de realisering van de woningbouw in de kerkdorpen is een tienjarige periode afgesproken. De bouw van de woningen vindt fasegewijs plaats zodat er sprake is van een continue bouwstroom waarbij de lokale bevolking maximaal kan profiteren van het woningaanbod. Mocht blijken dat in bepaalde dorpen door belemmeringen gebouwd kan worden dan kan het resterende deel overgeheveld worden naar een ander dorp.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief Venray zijn:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;

- ambities van de gemeente;
- veranderende rol van de gemeente;
- basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze woningbouwontwikkeling worden hieronder kort toegelicht:

1. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
2. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
3. Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles;
4. Voor het bouwen in de dorpen is door de gemeente in samenwerking met de dorpsraden een meerjarenprogramma woningbouw opgesteld. Uitgangspunt is evenwichtige woningbouw per dorpencluster. De differentiatie van de woningbouw in de dorpenclusters wordt zoveel als mogelijk afgestemd op de lokale vraag;
5. De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de dorpen is richtinggevend voor de nieuwe bouwlocaties;
6. In de dorpenclusters worden woonzorgmilieus gerealiseerd die passen bij de specifieke vraag.

Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets specifiek genoemd over deze woningbouwontwikkeling. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan kan het volgende worden gesteld:

- Ad. 1. Het hemelwater wat op de nieuwe woningen en verhardingen valt zal niet worden afgevoerd middels het gemeentelijk rioleringsstelsel. Conform het beleid wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem zodat het riool wordt ontlast van (relatief) schoon hemelwater en de grondwatervoorraden worden aangevuld. In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op dit aspect.



- Ad. 2. Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.
- Ad. 3. Onderhavige woningbouwontwikkeling betreft een inbreiding van de kern Ysselsteyn. Het type woningen dat wordt gerealiseerd, de prijsklasse e.d., berust op behoefte cq. vraag vanuit de Ysselsteynse gemeenschap. Uit de Woonvisie Venray blijkt dat de woningmarkt in Ysselsteyn vraagt om (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. De nieuwe woningen betreffen een dergelijk soort woningen.
- Ad. 4. Blijkens het behoefteonderzoek, uitgevoerd voor de Woonvisie Venray, blijkt dat er in Ysselsteyn behoefte bestaat aan (half)vrijstaande koopwoningen en starterswoningen. De prijs die men bereid is te betalen voor dergelijke woningen ligt rond de 2 ton en voor de halfvrijstaande zelfs daarboven. Op basis van de vraag van Ysselsteyn is het woningaanbod voor het plan "Achter de Jera" ingevuld. Er worden derhalve gevraagde woningen gerealiseerd.
- Ad. 5. De ruimtelijke opbouw van Ysselsteyn vindt zijn oorsprong in een geheel ontworpen stedenbouwkundige structuur, die ontwikkeld werd op basis van een geometrisch patroon. De kruising van de doorgaande provinciale wegen, het Y-vormig wegenstelsel met de ringweg en het rechthoekig verkavelingspatroon, zorgen voor een heldere en sterke stedenbouwkundige opzet. De woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen een rechthoekig verkavelingspatroon. Aan de randen is het plangebied dan ook ingesloten door of een weg of woonbebouwing. De rechtlijnige hoofdstructuur van Ysselsteyn gaat door het opvullen van een binnengebied derhalve niet verloren.
- Ad. 6. Ysselsteyn is, behoudens Venray zelf, het enige kerkdorp van de gemeente Venray met een huisartsenpost en andere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een supermarkt. Ysselsteyn kan derhalve prima worden ingezet op het aanbieden van zorgwoningen, de bewoners zijn immers van alle benodigdheden voorzien in deze kern. In het plan "Achter de Jera" worden niet specifiek zorgwoningen gerealiseerd, wel maken 2 levensloopbestendige woningen deel uit van het aanbod.

### **Woonvisie Venray**

Op 25 september 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met de Woonvisie Venray. Hierin staat dat Venray kiest voor gedifferentieerde woonmilieus, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat.

De gemeente Venray wordt gekenmerkt door een centrum-dorps woonmilieu, zowel de historische dorpskernen die soms nog een behoorlijke mate van functiemenging kennen, als de nieuwere uitbreidingen aan de randen van de dorpen. Het overheersende woningtype is de (half)vrijstaande woning met tuin.

Venray biedt daardoor een aantrekkelijk woonmilieu voor jong en oud, voor elke fase van een wooncarrière. Venray beschikt over een hoog voorzieningenniveau en een bruisend winkelhart aan de ene kant. En over groene dorpen en wijken die hun kleinschalige karakter en sociale samenhang hebben behouden aan de andere kant. Dorpen, wijken en buurten dienen nadrukkelijker een eigen identiteit te krijgen en / of te behouden.

Versterking van intensieve vormen van wonen, welzijn en zorg wordt het meest kansrijk geacht in de dorpen Ysselsteyn, Oostrum en Leunen. Dit is ook opgenomen in het Huisvestingsplan van de Zorggroep. Vooral in Ysselsteyn is een verbetering van het aanbod zeer gewenst. Ysselsteyn is qua omvang het grootste kerkdorp en ligt op relatief grote afstand van Venray of andere grote kernen. Ysselsteyn heeft bovendien als enige dorp naast Venray een huisarts en apotheek. Onlangs zijn zorgwoningen gerealiseerd in het centrum van het dorp; maar een volwaardig woonzorgcomplex met steunpunt ontbreekt.

Voor de starters in de kerkdorpen is vooral de koopwoning populair. 78% geeft aan een koopwoning te verkiezen boven een huurwoning. Van de starters die een koopwoning willen geeft 80% aan een 2-onder1-kap, geschakelde of vrijstaande woning te willen. Het merendeel van de starters heeft meer dan € 200.000,- over voor een koopwoning. Gezien het huidige inkomen (73% heeft een inkomen beneden modaal), lijkt dit een woonwens die (nog) niet te verwezenlijken is. Het kan betekenen dat de starters verwachten dat zij in de komende jaren nog een flinke inkomensstijging gaan doormaken, of dat zij andere middelen (zoals eigen kapitaal) tot hun beschikking hebben. Voor de starters die hebben aangegeven dat zij liever willen huren is een appartement met of zonder lift het populairst.

Deze cijfers moeten genuanceerd worden, ondanks dat meer dan helft van de starters in de kerkdorpen bereid is meer dan 2 ton te betalen voor een koopwoning, geeft nog altijd 25% van de starters aan dat zij een koopwoning van minder dan 2 ton willen. Gezien de woningprijzen in de kerkdorpen is het momenteel erg moeilijk om deze woonwens te verwezenlijken.

#### *Afweging beleid woonvisie*

De 28 nieuwe woningen betreffen grondgebonden, halfvrijstaande en aaneengesloten koopwoningen. Onderdeel van het bouwplan vormen 6 starterswoningen en 2 levensloopbestendige woningen. Alle woningen die middels dit plan gerealiseerd worden, gaan rond de € 200.000,- en € 300.000,- kosten, afhankelijk van de uiteindelijke uitvoering.

De bevolking uit Ysselsteyn heeft aangegeven juist aan starters-, levensloopbestendige en betaalbare halfvrijstaande koopwoningen veel behoefte te hebben. Ook heeft een groot deel van de bevolking aangegeven bereid te zijn meer dan € 200.000,- te betalen voor een woning. Een kleiner deel van de starters (zo'n 25%) is op zoek naar een woning van minder dan € 200.000,-. De 6 starterswoningen liggen qua prijs rond deze koers.

Het ontwikkelen van de 28 woningen levert een bijdrage aan de woningbehoefte van Ysselsteyn.

### Ruimtelijke visie Ysselsteyn

In het kader van het Ontwikkelingsperspectief is de Ruimtelijke Visie Ysselsteyn opgesteld en door de gemeenteraad in december 2007 vastgesteld.

Ruimtelijk gezien wordt het volgende gezegd over het plangebied:

In de open binnengebieden aan de westzijde van de kern, tussen de Heidse Peelweg en Buntweg, is er ruimte voor inbreiding met woningbouw. Aandacht moet er zijn voor een groene, rustige openbare ruimte in deze binnengebieden met voldoende speelplekken. In de toekomst kunnen deze dan verbonden worden zodat er een secundair groene verbinding tussen de verschillende buurten kan ontstaan.



Afbeelding 14. Ruimtelijke visie Ysselsteyn

Zoals te zien op afbeelding 14 is het plangebied aangegeven in de ruimtelijke visie als een gewenste locatie van woningbouw. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is op de genoemde aandachtspunten aangesloten.

## 5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor de ontwikkeling van het plan Achter de Jera is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Venray is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Venray heeft met de initiatiefnemer van het plan een exploitatieovereenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bodem

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure en de Bouwverordening dient de kwaliteit van de bodem te worden getoetst aan de wettelijke normen uit

de NEN 5740. Voor het plangebied is dan ook een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 2,5 m-mv uit zand;
- ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die een verontreiniging van de bodem vermoeden;
- in het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5705) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden / zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen;
- het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 0,7 tot circa 0,9 m-mv;
- in het ondiepe grondwater is analytisch chroom, koper en zink boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese, ondanks het aangetroffen gehalte aan chroom, koper en zink in het ondiepe grondwater kan worden aangehouden. De hypothese van een niet-verdachte locatie is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters is dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de planlocatie.

Bij het afvoeren (of toepassen) van grond op deze locatie zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

### 5.2.2 Wegverkeerslawai

Ten behoeve van de akoestische situatie van de woningbouwontwikkeling heeft ter plaatse een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> plaatsgevonden naar de effecten van wegverkeerslawai. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op basis van de normen uit de Wet geluidhinder. Hierbij wordt de geluidbelasting bepaald ten gevolge van de gezoneerde geluidbronnen (het wegverkeer) waarvan de zone het nieuwbouwplan overlapt. Hiervan is in het voorliggende plan geen sprake.

---

<sup>1</sup> De Bodemonderzoeker bv, Rapport inzake verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 / AS 3000, locatie: kavels gelegen aan Kerkweg Ysselsteyn (LB), 20 maart 2008, projectnummer: BOZ-6918

<sup>2</sup> Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Kerkweg-Peter Janssenweg te Ysselsteyn, 19 december 2008, referentie: 20081775-02

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de 30 km/uur wegen in overleg met de gemeente is vastgesteld dat deze geen akoestische relevante bijdrage leveren aan de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan.

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ .

Als de 1% of 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 28 woningen geregeld. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$ . Het woningbouwplan draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De 28 woningen zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>3</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

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

##### *Groepsrisico*

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

##### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan geregeld worden betreffen derhalve kwetsbare objecten en moeten derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

---

<sup>3</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.



### *Spoor*

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op meer dan 9,5 km van de spoorlijn en is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn. Gezien de afstand van het plangebied tot de spoorlijn kan tevens worden aangenomen er geen sprake is van een (significante) toename van het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw van de woningen. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

### *Risicokaart Limburg*

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg is er in de directe omgeving van het plangebied één risicovolle activiteit gevestigd. Dit betreft een tankstation aan de Jan Poelsweg met verkoop van LPG. In het Bevi zijn voor LPG tankstations vaste, gestandaardiseerde veiligheidsafstanden gegeven. Deze afstanden zijn afhankelijk van de omzet van het tankstation.

De onderstaande tabel geeft de grenswaarden zoals opgenomen in Bevi weer. Deze grenswaarden liggen vast in de Regeling externe veiligheid inrichting van 8 september 2005, behorende bij Bevi.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Doorzet < 1500 m <sup>3</sup> /jaar	110	25	15
Doorzet < 1000 m <sup>3</sup> /jaar	45	25	15

De afstand van de perceelsgrens van het LPG tankstation tot aan de perceelsgrens van het plangebied bedraagt meer dan 160 m. Het LPG tankstation vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige woningbouwontwikkeling.

### *Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen*

Het plangebied ligt in de nabijheid van de provinciale wegen N270 en N277, toch is de afstand van het plangebied tot deze wegen respectievelijk 690 m en 210 m.

In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen<sup>5</sup> komt de provinciale weg N277 (Zeeland – Kessel) niet voor. Navraag bij de gemeente Venray, de provincie Limburg en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat<sup>6</sup> levert geen informatie op over het transport van gevaarlijke stoffen over de N277. In 2003 en 2006/2007 is ter plekke van de N277 niet gemeten.

<sup>4</sup> Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

<sup>5</sup> Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

<sup>6</sup> RWS Adviesdienst Verkeer en Vervoer, Afdeling VMA

Wel is bekend hoeveel vervoer van gevaarlijke stoffen er plaatsvindt over de N270 (Venray – Eindhoven). De N270 en de N277 kruisen elkaar ten noorden van Ysselsteyn. Beide wegen kunnen in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen met elkaar worden vergeleken omdat ze dezelfde provinciale functie hebben en in hetzelfde gebied liggen.

Toch zijn er ook enkele grote verschillen tussen beide provinciale wegen op het gebied van externe veiligheid en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N270 zal namelijk hoger uitvallen dan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N277. De reden hiervoor is dat de N270 twee grote steden met elkaar verbindt, te weten Eindhoven met Nijmegen (via de N271 of A73) tegenover de N277 die in feite geen steden met elkaar verbindt. Als gevolg hiervan is de verkeersintensiteit op de N270 ook hoger dan op de N277 en liggen aan deze weg ook meerdere bedrijven die risicovolle activiteiten uitvoeren (zoals LPG-tankstations).

Zie de navolgende tabel voor het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen over N270.

Tabel: transport N270

Stofcategorie	Aantal tankwagens per jaar
LF1	1.219
GF3	488
<b>Totaal</b>	<b>1.707</b>

Bron: Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen<sup>7</sup>

Op basis van de vuistregels uit de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen'<sup>8</sup> zou er sprake zijn van een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  wanneer er meer dan 7.500 tankwagens (bulkvervoer) per jaar over een weg gaan (wegtype buiten de bebouwde kom 80 km/uur).

Derhalve geldt voor N270 geen plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  omdat het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen vele malen ligt dan 7.500 tankwagens.

Het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen over de N270 ligt reeds ruimschoots onder de norm uit de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' waardoor kan ook het aantal vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen over de N277 voldoet aan deze norm omdat het vervoer van gevaarlijke stoffen over N277 lager is dan over de N270.

<sup>7</sup> Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

<sup>8</sup> VNG, 1998

Zowel de N270, alsook de N277 hebben geen plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ .

Voor wat betreft het groepsrisico worden er ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van de N270 en N277, gezien de grote afstand tot deze wegen, voornamelijk geen problemen verwacht.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is gelegen op respectievelijk 680 en 210 m.

#### *(Ondergrondse) leidingen*

Het huidige beleid voor de aanleg van transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze staan in twee circulaire. Dit zijn de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991).

VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen. Deze zal regels gaan stellen voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2009. Het huidige beleid (circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984' komt dan te vervallen. Deze circulaire zal mogelijk al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire. Deze circulaire zal waarschijnlijk onder andere inhouden dat voor alle nieuwe situaties (nieuwe leidingen of nieuw te realiseren kwetsbare bestemmingen) ter plaatse van de bebouwing het plaatsgebonden risico de waarde van  $10^{-6}$  per jaar niet mag overstijgen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen.

#### *Conclusie*

De nieuwe woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de 28 woningen.

### 5.2.5 Milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woningen.

Aan de Peter Janssenweg is een mengvoedersbedrijf gelegen met boerenbond. De afstand tussen het plangebied en het mengvoedersbedrijf bedraagt circa 80 m. De, door de VNG opgestelde, indicatieve lijst Bedrijven en Milieuzonering geeft voor een mengvoedersbedrijf een milieucirkel van 200 m ten aanzien van geluid, 50 m voor stof, 30 m voor gevaar en 200 meter voor geur. Mengvoederbedrijven behoren hierdoor tot milieucategorie 4.1.

Tevens ligt nabij het plangebied jongerencentrum "Jera '70". Jongerencentra hebben een milieucirkel van 10 m ten aanzien van geluid, 10 m voor gevaar en 0 meter voor geur en stof. Jongerencentra behoren hierdoor tot milieucategorie 1.

Binnen stedelijke of dorpse gebieden worden bedrijven en activiteiten met milieucategorie 1 en 2 passend geacht binnen woon- en leefgebieden. Het jongerencentrum vormt derhalve geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Het mengvoedersbedrijf is echter van een zwaardere milieucategorie (4.1). Er zijn echter reeds woningen dichterbij dit bedrijf gelegen dan het te bebouwen plangebied, namelijk op een afstand van 5 m. Deze dichterbij aanwezige woningen zijn daarmee maatgevend voor de te behouden afstand tot het mengvoedersbedrijf.

De bouw van de woningen heeft overigens geen consequenties voor het mengvoedersbedrijf omdat er dichterbij reeds bestaande woningen zijn gelegen.

### 5.2.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 25 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Venray de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als zijnde zoekgebied voor woningbouw.

### **Goed woon en leefklimaat**

In artikel 3 van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor zoekgebieden woningbouw in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van  $8 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ .

Op basis van de bijlage 2 van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, kan de geurbelasting ter plaatse van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) worden beoordeeld als (redelijk) goed. De maatgevende veehouderijen voor de voorgrondbelasting ter plaatse zijn de volgende bedrijven:

#### *Van Schijndel (Kerkweg 22)*

Voor het bedrijf van Van Schijndel loopt een intrekkingsprocedure van de milieuvergunning. In september 2008 is het definitieve intrekkingsbesluit genomen. Met het besluit worden de (milieu-)rechten ingetrokken waardoor er op de locatie bedrijfsmatig geen dieren meer mogen worden gehouden.

Het bedrijf is daarmee niet meer van toepassing op de woningbouw binnen het plangebied.

#### *Mts. Claessens (Heidse Peelweg 40)*

In bijlage 1 van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij zijn de indicatieve geurcontouren van alle agrarische bedrijven opgenomen. Doordat het plangebied is aangemerkt in de gebiedsvisie als zoekgebied woningbouw dient de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een woning maximaal  $8 \text{ ou}_e/\text{m}^3$  te bedragen. Blijkens bijlage 1 ligt de  $8 \text{ ou}_e/\text{m}^3$  contour ruim buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Ondanks dat het een indicatieve contour betreft kan voldoende worden aangenomen dat het bedrijf Mts. Claessens niet van invloed is op de woningbouwontwikkeling.

### **Belangen veehouderij**

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van de woningen slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt geschaad. Omdat de bestaande woningen aan de Ringweg reeds op bij benadering dezelfde afstand van het bovenstaand bedrijf van Mts. Claessens is gelegen, zijn deze woningen reeds maatgevend voor de milieuvergunning van dit bedrijf. De woningbouwontwikkeling "Achter de Jera" levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsruimte van het bedrijf.

## **Conclusie**

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast wordt het reeds aanwezige bedrijf door de bouw van de woningen niet in haar belangen geschaad. Voor de bouw van de woningen bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

## **5.3 Archeologie**

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische advieskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. Dit rapport is afgerond in het voorjaar van 2008. Dit RAAP rapport met nummer 1482 is genaamd "Begrensd verleden"; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray". Het rapport is indertijd door de provincie beoordeeld en akkoord bevonden.

Het plangebied heeft op de archeologische advieskaart een "lage archeologische verwachtingswaarde" gekregen. Dit betekent dat archeologisch onderzoek niet vereist is.

## **5.4 Natuur en landschap**

De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft, gezien de huidige fysieke toestand van het terrein (weiland) en de ligging tussen bebouwd gebied, geen invloed op het gebied van natuur en landschap.

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Ten westen van Ysselsteyn ligt het bos- en natuurgebied "de Heidsche Peel". Dit bos- en natuurgebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciaal Ontwikkelingsruimte Groen (POG). Deze gebiedscategorieën omvatten naast bestaande bos- en natuurgebieden, eveneens grotere concentraties van voormalige landbouwgronden, die als aangewezen reservaatgebied of natuurontwikkelingsgebied inmiddels zijn verworven en in beheer genomen door natuurbeschermingsorganisaties.

Omdat de afstand tussen de planlocatie en dit bos- en natuurgebied aangewezen als EHS en POG 750 m bedraagt, zal de ontwikkeling van de woningen geen negatief effect hebben op de positieve instandhouding van dit gebied.

## 5.5 Flora & fauna

### *Inleiding*

Voor een toetsing van mogelijke negatieve effecten van de woningbouwontwikkeling op beschermde dier- en / of plantensoorten zijn deze in het plangebied en haar directe omgeving onderzocht.

Op basis van de verzamelde kennis en de ingrepen die plaats zullen vinden, is een beoordeling gemaakt van de effecten op flora en fauna. Hierbij is advies uitgebracht met het oog op de genoemde wettelijke verplichtingen, en op mogelijkheden tot behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

### *Beschrijving huidige situatie*

Het terrein bestaat in de huidige situatie uit weiland en gemaaid grasland, bijna geheel omringd door bebouwing. Er is geen sprake van een natuurlijke vegetatie; kruidachtige planten ontbreken vrijwel geheel. Daarbij vindt een hoge mate van menselijke verstoring (veeweiden, maaien, verkeer, etc.) plaats waardoor dieren en planten zich er niet permanent kunnen vestigen.

### *Beschermde gebieden*

Het plangebied valt buiten de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Volgens het POL2006 valt het plangebied buiten de EHS en / of POG. Het dichtstbijzijnde Habitat- en Vogelrichtlijngebied, de Bult (onderdeel van de Deurnese en Mariapeel), ligt op ruim 2 km afstand.

Bij de woningbouwontwikkeling hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming.

### *Bronnenonderzoek*

Vanwege het huidige gebruik van het plangebied als weiland is gebruik gemaakt van luchtfoto's en vrij beschikbare inventarisatiegegevens. Natuurloket geeft per km<sup>2</sup> weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. De globale verspreidingsgegevens van Natuurloket geven alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km<sup>2</sup>-schaal. Het plangebied ligt binnen de km-hokken 189-389 en 190-389<sup>9</sup>. Uit de opgave van Natuurloket blijkt dat er in de betreffende km-hokken alleen van vaatplanten, zoogdieren, watervogels, dagvlinders, sprinkhanen en amfibieën goede tot redelijke inventarisatiegegevens beschikbaar zijn. Er zijn geen gegevens aangekocht. Wel is gebruik gemaakt van de provinciale verspreidingsgegevens. De provincie Limburg heeft gegevens van flora en broedvogels op detailniveau beschikbaar; deze dateren van 2003. Ter aanvulling is gebruik gemaakt van algemene verspreidingsatlassen.

---

<sup>9</sup> De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-hok.

### *Beschermde soorten*

In het plangebied en de verdere omgeving ervan, komen volgens de provinciale gegevens geen beschermde plantensoorten voor.

In de afgelopen vijf jaar is het grondgebruik op de locatie niet noemenswaardig veranderd. Er is geen reden om aan te nemen dat sinds de door de provincie uitgevoerde inventarisatie zich wettelijk beschermde of bedreigde plantensoorten in of nabij het plangebied hebben gevestigd.

Gezien de fysieke toestand van het plangebied is het niet te verwachten dat zeldzame zoogdieren de locatie gebruiken als leefgebied. Als foerageergebied voor verschillende (algemeen voorkomende) zoogdieren kan het terrein echter uitstekend dienen. In het plangebied zijn algemene grondgebonden zoogdieren (zoals Mol en Veldmuis etc.) te verwachten waarvoor een vrijstelling geldt ex art. 75 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij verstoring van het terrein worden deze zoogdieren tevens voldoende mobiel geacht om elders te foerageren. Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LNV is overigens gebleken dat het plangebied niet behoort tot een actueel of potentieel leefgebied van de Das.

Gezien de fysieke toestand van het plangebied (het ontbreken van oppervlaktewater) is het niet te verwachten dat zeldzame broed- en / of watervogels de locatie gebruiken als broedgebied. Als foerageergebied kan het perceel wel gebruikt worden. Bij verstoring van het terrein worden de vogels voldoende mobiel geacht om elders te foerageren. Uit de provinciale natuurgegevens blijkt dat ter plaatse geen beschermde broedvogels voorkomen.

Vanwege de afwezigheid van permanent oppervlaktewater is het plangebied ongeschikt voor vissen of als voortplantingsbiotoop voor amfibieën.

Vanwege het ontbreken van specifieke biotopen zullen in het plangebied zeker geen beschermde ongewervelde diersoorten voorkomen.

### *Conclusie*

Het huidige gebruik van het plangebied als gras- en weiland, waar het gehele jaar door menselijke verstoring plaatsvindt (veeweiden, maaien, verkeer, etc) en de ligging tegen de kern van Ysselsteyn, betekenen dat de meeste soortgroepen ter plekke geen permanent leefgebied kunnen hebben. De bouwwerkzaamheden hebben dan ook geen effect op dieren en / of planten.

Er zijn geen significante effecten te verwachten als gevolg van de bouw van de woningen waardoor een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet niet nodig is.



## 5.6 Verkeerskundige aspecten

### *Verkeersstructuur plangebied*

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kerkweg en is eveneens bereikbaar voor fietsers en wandelaars vanaf de Peter Janssenweg. Door middel van een versperring kunnen motorvoertuigen nog geen gebruik maken van deze verbinding. Ten tijde van een ramp kan deze versperring worden verwijderd zodat brandweer en ambulance wel het gebied in kunnen.

Binnen het plangebied wordt een 30 km zone ingesteld.

### *Parkeren*

Voor grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen aangehouden (conform Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, ASVV, april 2004). Eén daarvan dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Garages vallen hier buiten omdat deze vaak als berging gebruikt worden. Een carport of oprit kan wel als één parkeerplaats worden gezien.

Elke woning, uitgezonderd van de rijtjeswoningen, wordt voorzien van twee parkeerplaatsen op de oprit of onder een carport. In totaal worden op eigen terrein 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. De lengte van de opritten is 10 m, waardoor de mogelijkheid bestaat om hier twee voertuigen te parkeren.

De andere parkeerplaatsen, benodigd voor de 6 binnenste rijtjeswoningen worden in het openbaar gebied gerealiseerd. Met de realisatie van het bouwplan worden 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. De parkeerplaatsen worden tegenover de rijtjeswoningen geplaatst. Langs de openbare weg worden tevens brede rabatstroken aangelegd, met een breedte van 2 tot 2,5 m welke dienst kunnen doen als loop- of parkeerstrook ten behoeve van bezoekersparkeren.

Het aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee aan het uitgangspunt om 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren.

## 5.7 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling van de woningen belemmeren.

## 5.8 Duurzaamheid

In het actuele collegeprogramma van de gemeente Venray stelt het college dat zij duurzaam bouwen, energiebesparing en duurzame energie wil stimuleren. Duurzaam bouwen staat synoniem voor kwalitatief hoogwaardig bouwen van woningen en werken aan een leefomgeving waarin het goed en gezond vertoeven is.

Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet uitlogende en duurzame (bouw)materialen.

## 5.9 Waterhuishouding

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

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;

- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

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

#### *Geohydrologische gegevens*

De bovengrond van de planlocatie wordt gerekend tot de Veldpodzolgronden, voornamelijk bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Voor de beschrijving van het geohydrologisch profiel is van het volgende uitgegaan:

+27 tot +15 (NAP)	Middelfijn tot uiterst fijn zand	deklaag
+15 tot +10 (NAP)	Middelfijn tot grof zand	1 <sup>e</sup> watervoerende pakket
+10 tot 0 (NAP)	Grof zand tot zeer grof zand	1 <sup>e</sup> watervoerende pakket
0 tot -15 (NAP)	Grof zand tot zeer grof zand	

#### *Oppervlaktewater*

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Aan de Ringweg ligt een afwateringssloot van het waterschap Peel en Maasvallei.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

#### *Hemelwater*

Het hemelwater dient te worden afgekoppeld van het afvalwatersysteem. Het water dient conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden, danwel dienen de hemel- en afvalwaterstromen gescheiden te blijven.

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek<sup>10</sup> is gebleken dat de ondergrond in principe geschikt is voor infiltratie van hemelwater. De gemeten k-waarde (tot circa 1,5 m diepte) varieert van 0,4 tot 2,2 m/dag. De grondwaterstand is, gescheiden in tijd, aangetroffen op een diepte van 0,6 tot 1,5 m onder het maaiveld. Te rekenen is met een grondwaterstand van 1 m beneden bestaand maaiveld als hoogste grondwaterstand. Echter, op basis van diverse ervaringen in de directe omgeving, is geconcludeerd dat infiltratie niet mogelijk en wenselijk is. Dit vanwege de hoge grondwaterstanden.

Op het centrale plein wordt een buffersloot gerealiseerd. De vereiste berging (buffercapaciteit) bedraagt 50 mm. De buffer wordt gedimensioneerd op een T=10 bui, met een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater (1 l/sec/ha), waarbij een waakhoogte van 50 cm wordt aangehouden. Een doorkijk is gemaakt bij een bui van 63 mm (T=100) in 16,2 uur.

Het hemelwater van de daken van de woningen zal via het maaiveld aangeboden worden op de openbare weg. Het hemelwater van deze verhardingen zal vervolgens ondergronds geleid worden naar de aan te leggen buffersloot. De aan te leggen buffersloot zal, vanwege beheersoepunt, permanent nat uitgevoerd worden.

<sup>10</sup> De Bodemonderzoek, Plangebied Kerkweg Ysselsteyn, brief d.d. 5 december 2008

Overtollig water wordt vertraagd afgevoerd naar de bestaande sloot aan de Ringweg middels een gemaal met persleiding.

#### *Overleg waterbeheerder*

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft per brief d.d. 23 april 2009 een positief wateradvies verleend op de beschreven wijze van hemelwaterafkoppeling (zie bijlage 2). Wel wordt het volgende geadviseerd:

- Voor de afvoer naar de Litsenberg is een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk. Binnen deze vergunning is het toegestaan tot 20 m<sup>3</sup>/u te lozen. Bij een afvoer van 20 m<sup>3</sup>/u en meer is de Wet op de waterhuishouding van toepassing.
- Er wordt gewezen dat er bij een bui van 63 mm geen wateroverlast voor derden mag ontstaan.
- Het gebruik van uitlogende bouwstoffen dient te worden vermeden. Ook dient het gebruik van strooimiddelen en bestrijdingsmiddelen tot een absoluut minimum worden beperkt.
- Tot slot wordt erop gewezen dat toekomstige bewoners actief geïnformeerd dienen te worden over het juiste gebruik van de voorzieningen in de wijk.

#### **Conclusie**

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de inbreiding van Ysselsteyn geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.



## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan “Achter de Jera” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen heten ontheffingen.

### 6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000).

### 6.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de bestemmingsplannen “Kerkdorp Ysselsteyn” en “Venray” en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

### 6.2.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Ontheffing van de bouwregels (indien noodzakelijk)
- 4 Gebruiksregels
- 5 Ontheffing van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de gebruiksregels staat aangegeven dat de betreffende gronden en gebouwen uitsluitend voor het bestemde gebruik gebruikt mogen worden. Op de gebruiksregels kan tevens ontheffing worden verleend voor meer gebruiksmogelijkheden.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden.



### *Artikel 3 Groen*

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, paden en verhardingen, doeleinden van openbaar nut, kunstwerken, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het gaat hierbij om bermen, beplanting, groenvoorzieningen met bijbehorende paden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook water (zoals waterlopen en -partijen en infiltratievoorzieningen), kunstwerken en speelvoorzieningen toegestaan. Het oprichten van bijvoorbeeld woningen is niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat deze niet hoger mogen zijn dan 3 meter met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>.

### *Artikel 4 Verkeer*

Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen (zoals wegen, straten en paden), paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het gaat hierbij om wegen, straten, paden, bermen, beplanting, groenvoorzieningen met bijbehorende paden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook water (zoals waterlopen en -partijen en infiltratievoorzieningen) en kunstwerken toegestaan. Het oprichten van bijvoorbeeld woningen is niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat deze niet hoger mogen zijn dan 3 meter met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>.

### *Artikel 5 Wonen*

De toekomstige woningen worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. In de betreffende regels is aangesloten bij de regels van de woonbestemming uit de bestemmingsplannen "Kerkdorp Ysselsteyn" en "Venray".

Binnen deze bestemming zijn woningen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, groenvoorzieningen, doeleinden van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde vorm. Naast de woningen mogen ook bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, ondergrondse en / of bovengrondse infiltratievoorzieningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming. In een woning is tevens een aan-huisgebonden beroep toegestaan.

De goot- en nokhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de woningen ten opzichte van de perceelsgrenzen en de naar de weg gekeerde bouwgrens, de diepte van de woningen en de afdekking middels een kap. Ten slotte moet er bij de woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Deze mogen een maximale hoogte van 3 meter hebben.

Er mogen ten slotte diverse bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht bij de woningen. In de regels is opgenomen welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd, de situering en de maximaal toegestane hoogte.

Binnen deze bestemming zijn diverse ontheffingen mogelijk, onder andere ten aanzien van de vestiging van een aan-huis-gebonden bedrijf. Er moet met betrekking tot de ontheffingen wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.

### **6.2.3 Algemene regels**

In artikel 6, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot een aantal aspecten.

De eerste regels die aan de orde komen, betreffen bepalingen met betrekking tot het ondergronds bouwen binnen het plangebied. In beginsel mogen ondergrondse bouwwerken slechts binnen het bouwvlak worden opgericht en mogen zij 3 meter diep onder peil komen te liggen. Er kan ontheffing worden verleend voor ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak en/of tot een maximale diepte van 10 meter.

Bij het berekenen van bebouwingspercentages worden de ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen en ten slotte mogen zij slechts worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

Ten tweede zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden.

In artikel 8 en 9 van de algemene regels zijn algemene ontheffings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 10 zijn de algemene procedureregels aangegeven.

#### 6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

PM



## 8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal onder het nieuwe regime vallen. In de nieuwe Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.





**Bijlage 1**  
**Goedkeuring bodemonderzoek**

Aannemersbedrijf M.J. Teunissen BV  
Ysselsteynseweg 82 a  
5813 BM YSSELSTEYN LB

Wonen en Werken  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)

ING 10.30.824  
BNG 28.50.08.757

Datum	11 MEI 2009	Behandeld door	Eric Barten
Ons kenmerk	bodem09016	Datum uw brief	20-03-2009
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	BOZ-6918

Onderwerp Beoordeling verkennend bodemonderzoek Kavels gelegen aan Kerkweg Ysselsteyn.

Geachte heer/mevrouw,

U heeft voor de voorgenomen nieuwbouw een bodemonderzoek ter beoordeling ingediend betreffende de locatie "Kavels gelegen aan Kerkweg" (sectie M nrs. 69, 71 (ged.), 500, 577, 518 (ged.) en 1261 (ged.)) te Ysselsteyn. Het onderzoek is opgesteld door De BodemOnderZoeker BV (rapportnummer BOZ-6918, 20 maart 2009). Ik heb het bodemonderzoek beoordeeld en bericht u het volgende.

Het rapport voldoet aan de gestelde eisen (NEN 5740 en NEN 5725).

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt **geen** belemmering voor de bouwactiviteit.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten zware metalen aangetoond. In de regio komen vaak verhoogde gehalten met zware metalen in het grondwater voor. Deze zijn hoogst waarschijnlijk het gevolg van uitspoeling van zware metalen door verzuring en het gebruik van (dierlijke) meststoffen. De verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor het gebruik van de locatie. In het algemeen wordt het gebruik van het freatisch grondwater voor menselijke consumptie, beregening en veedrenking afgeraden.

De tijdens de bouw vrijkomende grond dient, bij hergebruik elders, conform het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht en toegepast. Hergebruik van de vrijkomende grond als bodem vormt milieuhygiënisch gezien geen belemmering, tenzij zintuiglijke verontreinigingen worden aangetroffen.

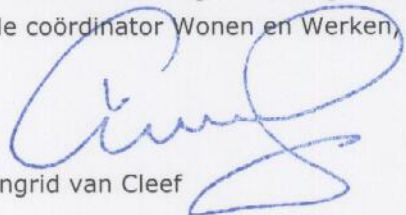
Wetgeving over het (her)gebruik van grond en bouwstoffen wordt momenteel herzien. Ik adviseer u voor het grondverzet contact op te nemen met uw gemeente.

Datum 11 MEI 2009  
Ons kenmerk bodem09016  
Pagina 2 van 2

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer E. Barten van de gemeente Venray, afdeling Wonen en Werken, telefoonnummer (0478) 52 33 33.

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,  
de coördinator Wonen en Werken,

  
Ingrid van Cleef

**Bijlage 2**  
**Wateradvies**



uw kenmerk:  
ons kenmerk: ka/mest/wt/2009.04361  
uw brief van:  
datum: 23 april 2009  
verzonden:

Gemeente Venray  
dhr. E. Weijzen  
Postbus 500  
5800 AM VENRAY

24 APR 2009

onderwerp: Wateradvies bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn

Geachte heer Weijzen,

Na aanleiding van een telefonisch contact (d.d. 21 april 2009) tussen Aannemersbedrijf MJ Teunissen en waterschap Peel en Maasvallei, is onderstaand wateradvies enigszins tekstueel aangepast. De tekstuele aanpassingen hebben geen invloed op het positief bevinden van het bouwplan "Achter de Jera".

Ducot Project Participatie voert in opdracht van Aannemersbedrijf MJ Teunissen een watertoets uit voor het bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn. Het betreft de bouw van 28 woningen aan de Kerkstraat en doorloopt een bestemmingsplan procedure.

Op 6 februari heeft er een overleg plaatsgevonden, waarna de onderstaande waterhuishoudkundige afspraken zijn gemaakt;

- Op basis van ervaringen in de directe omgeving is geconcludeerd dat infiltratie niet wenselijk of mogelijk is.
- Het bouwplan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingszone
- In de Kerkstraat is een gemeentelijk riool aanwezig
- Bij de bouw worden hemel- en vuilwaterstromen gescheiden gehouden
- De vereiste dynamische berging is gelijk aan 44 mm (T = 10) en heeft een waking van ten minste 50 cm. Er wordt een doorkijk naar een bui van 63 mm (T = 100) gemaakt.
- Hemelwater van daken zal via maaiveld worden aangeboden op de openbare weg. Vanaf de openbare weg wordt al het hemelwater ondergronds naar een dynamische berging op het centrale plein geleid.
- Vanuit beheersoogpunt wordt ervoor gekozen de dynamische berging permanent watervoerend aan te leggen. Er wordt een vertraagde afvoer (1 l/s/ha) naar de Litsenberg (primaire watergang langs de Ringweg) aangebracht. Dit gebeurt met een gemaal en persleiding.
- Materiaaltoepassing middels de vigerende dubolijst; geen uitlopende zware metalen toepassen.

Wij hebben 8 april het definitieve ontwerp (d.d. 3 april 2009) ontvangen met daarin de volgende ontwerpgrondslagen:

- Het verhard oppervlak bedraagt 4200 m<sup>2</sup>. Bij T = 10 (44 mm) is 185 m<sup>3</sup> berging nodig. Hiervan wordt circa 13 m<sup>3</sup> in het HWA-riool geborgen, en het resterende in een dynamische berging.
- In een T = 100 situatie (63 mm) kan in de sloot tot 290 m<sup>3</sup> water worden geborgen voordat er water op de wegverharding blijft staan (peil = 31.20 + NAP). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde berging voor een dergelijke situatie (265 m<sup>3</sup>)

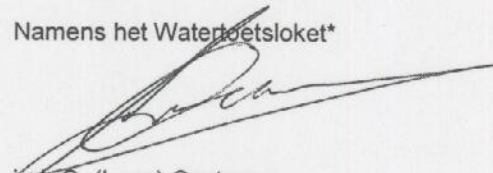
Ten aanzien van het bovengenoemde adviseren wij het volgende:

- Voor de afvoer naar de Litsenberg is een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk. Binnen deze vergunning is het toegestaan tot 20 m<sup>3</sup>/u te lozen. Bij een afvoer van 20 m<sup>3</sup>/u en meer is de Wet op de waterhuishouding (Wwh) van toepassing.
- Wij wijzen erop dat er bij een bui van 63 mm (T = 100) geen wateroverlast voor derden mag ontstaan.
- Zoals hierboven al wordt aangegeven, dient het gebruik van uitlogende bouwstoffen te wordt vermeden. Ook wijzen wij erop dat het gebruik van strooimiddelen en bestrijdingsmiddelen tot een absoluut minimum moet worden beperkt.
- Wij wijzen er tot slot op dat bewoners actief geïnformeerd dienen te worden over het juiste gebruik van de voorzieningen in de wijk.

Mits aan de bovengenoemde punten wordt voldaan geven wij een positief wateradvies voor het bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn.

Voor meer informatie kunt u altijd contact opnemen met Florus Wijnen via 073-3891 259 of [florus.wijnen@wpm.nl](mailto:florus.wijnen@wpm.nl).

Namens het Watertoetsloket\*



jr. L.C. (Leen) Oosterom,  
coördinator Advies

\* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a.: **M. Hendriks, Aannemersbedrijf MJ Teunissen bv**, Ysselsteynseweg 28a, 5913 BM Ysselsteyn  
**E. Verhagen & J. Coenders**, Gemeente Venray, Postbus 500, 6800 AM, Venray  
**H. Bougie & B. Mattheij**, Ducot Project Participatie, Waagse Naak, 6019 AA, Wesserm



uw kenmerk:  
ons kenmerk: ka/mest/wt/2009.04019  
uw brief van:  
datum: 16 april 2009  
verzonden:

Gemeente Venray  
dhr. E. Weijzen  
Postbus 500  
5800 AM VENRAY

17 APR. 2009

onderwerp: Wateradvies bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn

Geachte heer Weijzen,

Ducot Project Participatie voert in opdracht van Aannemersbedrijf MJ Theunissen een watertoets uit voor het bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn. Het betreft de bouw van 28 woningen aan de Kerkstraat en doorloopt ~~nog de oude act. 10~~ procedure.

*Een bestemmingsplan*

Op 6 februari heeft er een overleg plaatsgevonden, waarna de onderstaande waterhuishoudkundige afspraken zijn gemaakt;

- Op basis van ervaringen in de directe omgeving is geconcludeerd dat infiltratie niet wenselijk of mogelijk is.
- Het bouwplan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingszone
- In de Kerkstraat is een gemeentelijk riool aanwezig
- Bij de bouw worden hemel- en vuilwaterstromen gescheiden gehouden
- De vereiste dynamische berging is gelijk aan 44 mm (T = 10) en heeft een waking van ten minste 50 cm. Er wordt een doorkijk naar een bui van 63 mm (T = 100) gemaakt.
- Hemelwater van daken zal via maaiveld worden aangeboden op de openbare weg. Vanaf de openbare weg wordt al het hemelwater ondergronds naar een dynamische berging op het centrale plein geleid.
- Vanuit beheersoogpunt wordt ervoor gekozen de dynamische berging permanent watervoerend aan te leggen. Er wordt een vertraagde afvoer (1 l/s/ha) naar de ~~Listenberg~~ *Listenberg* (primaire watergang langs de Ringweg) aangebracht. Dit gebeurt met een gemaal en persleiding.
- Materiaaltoepassing middels de vigerende dubolijst; geen uitlogende zware metalen toepassen.

Wij hebben 8 april het definitieve ontwerp (d.d. 3-4-'09) ontvangen met daarin de volgende ontwerpgrondslagen:

- Het verhard oppervlak bedraagt 4200 m<sup>2</sup>. Bij T = 10 (44 mm) is 185 m<sup>3</sup> berging nodig. Hiervan wordt circa 13 m<sup>3</sup> in het HWA-riool geborgen, en het resterende in een dynamische berging.

- In een T = 100 situatie (63 mm) kan in de sloot tot 290 m<sup>3</sup> water worden geborgen voordat er water op de wegverharding blijft staan (peil = 31.20 + NAP). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde berging voor een dergelijke situatie (265 m<sup>3</sup>)

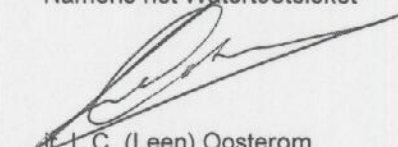
Ten aanzien van het bovengenoemde <sup>Litsenberg</sup> adviseren wij het volgende

- Voor de afvoer naar de Litsenberg is een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk. Binnen deze vergunning is het toegestaan tot 20 m<sup>3</sup>/u te lozen. Bij een afvoer van 20 m<sup>3</sup>/u en meer is de Wet op de waterhuishouding (Wwh) van toepassing.
- Wij wijzen erop dat er bij een bui van 63 mm (T = 100) geen wateroverlast voor derden mag ontstaan.
- Zoals hierboven al wordt aangegeven, dient het gebruik van uitlogende bouwstoffen te worden vermeden. Ook wijzen wij erop dat het gebruik van strooimiddelen en bestrijdingsmiddelen tot een absoluut minimum moet worden beperkt.
- Wij wijzen erop tot slot op dat bewoners actief geïnformeerd dienen te worden over het juiste gebruik van de voorzieningen in de wijk.

Mits aan de bovengenoemde punten wordt voldaan geven wij een positief wateradvies voor het bouwplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn.

Voor meer informatie kunt u altijd contact opnemen met Florus Wijnen via 073-3891 259 of [florus.wijnen@wpm.nl](mailto:florus.wijnen@wpm.nl).

Namens het Watertoetsloket\*

  
L.C. (Leen) Oosterom,  
coördinator Advies

\* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

<sup>hps</sup>  
i.a.a.: M. Hendrikx, Aannemersbedrijf MJ Teunissen bv, Ysselsteynseweg 28a, 5913 BM Ysselsteyn  
E. Verhagen & J. Coenders, Gemeente Venray, Postbus 500, 6800 AM, Venray  
H. Bougie & B. Mattheij, Ducot Project Participatie, Waagse Naak, 6019 AA, Wessem