

BESTEMMINGSPLAN

“Jan Poelsweg 6 Ysselsteyn”

NL.IMRO.0984.BP20005-va01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Jan Poelsweg 6 Ysselsteyn"

IDN: NL.IMRO.0984.BP20005-va01

Status: Vastgesteld

Datum: 15 december 2020

Aanvrager: Aannemersbedrijf P. Martens B.V.

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt
Mevrouw ing. N.A.H. van den Ekker



Bureau Leefomgeving
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging van het plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2 HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	8
3 BEOOGDE SITUATIE	10
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	10
3.2 Beschrijving plan	10
3.3 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten	12
3.4 Privacy en bezonning.....	12
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid.....	18
5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	22
5.1 Milieuaspecten.....	22
5.2 Externe veiligheid.....	29
5.3 Water	33
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden	35
5.5 Natuur	36
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.7 Verkeer en parkeren	39
5.8 Niet-gesprongen explosieven	41
5.9 Duurzaamheid.....	41
6 JURIDISCHE ASPECTEN	42
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	42
6.2 Toelichting op de planregels.....	42

7 UITVOERBAARHEID.....	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44

8 PROCEDURE.....	45
-------------------------	-----------

BIJLAGEN

Bijlage 1: Uitkomsten woningbouwenquête

Bijlage 2: Berekening voorgrondbelasting

Bijlage 3: AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 4: AERIUS berekening bouwfase

Separate bijlagen:

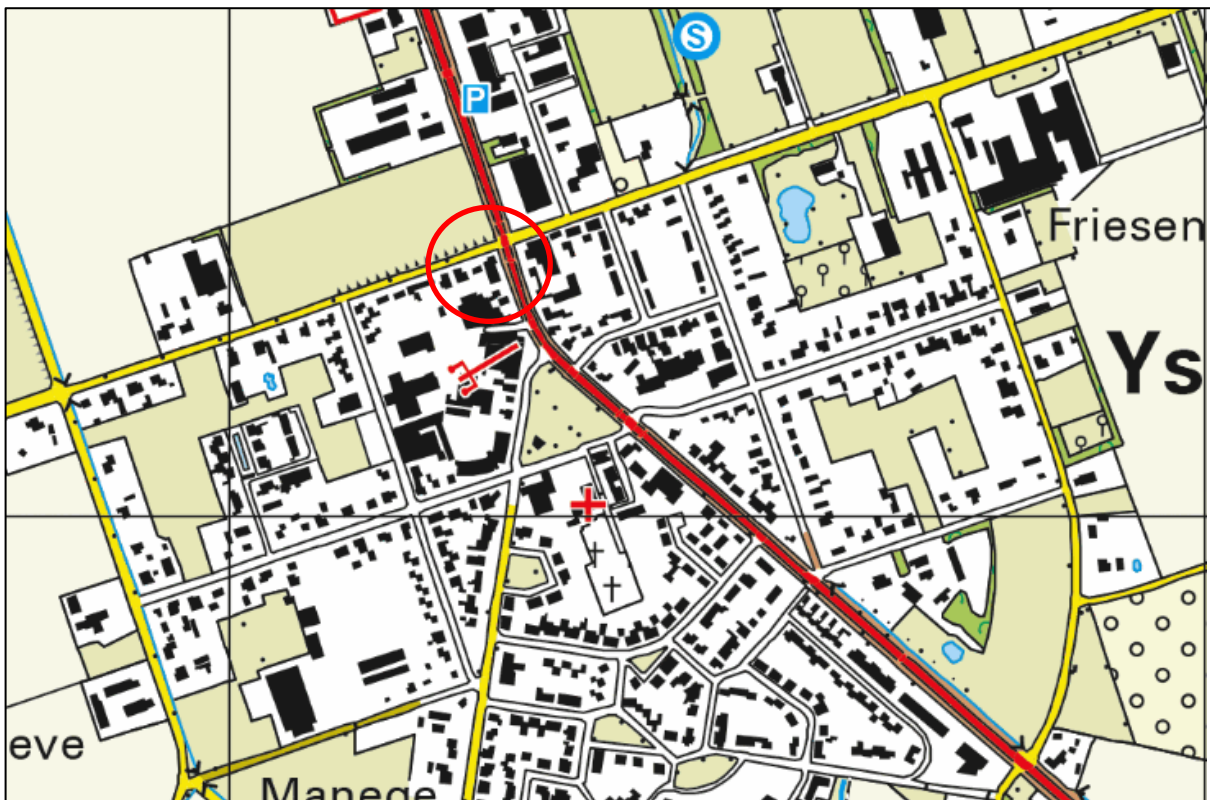
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Quicksan flora & fauna

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de hoek van de Jan Poelsweg en Heidse Peelweg is herberg “de Peel” gelegen. Deze locatie bestaat uit de feitelijke horecagelegenheid (zijde Jan Poelsweg), zijnde een café met restaurant, met bijbehorende bedrijfswoning (zijde Heidse Peelweg).

Aannemersbedrijf P. Martens B.V. heeft het voornemen om de inmiddels sterk verouderde bebouwing op de locatie te slopen en daarvoor in de plaats een appartementencomplex te realiseren met 16 appartementen.

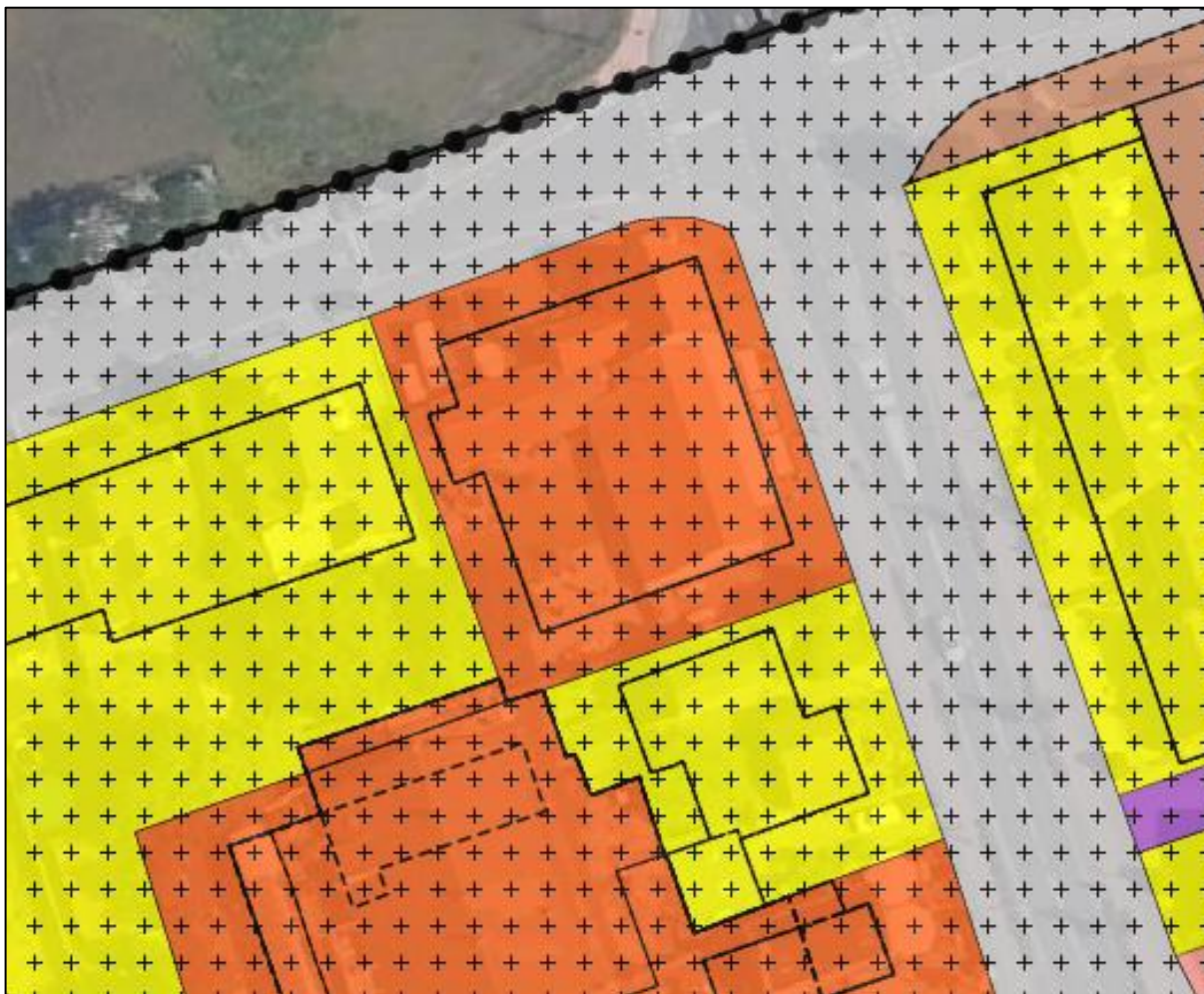


Afbeelding 1. Locatie herberg “de Peel” in de bebouwde kom van Ysselsteyn

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Ysselsteyn” is de voorgenomen realisatie van het appartementencomplex niet toegestaan. Om de beoogde herontwikkeling van deze locatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld waarmee een woonbestemming aan de locatie wordt toegekend. De realisatie van het appartementencomplex is dan wél toegestaan.

I.2 Ligging van het plangebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als “het plangebied”) is gelegen bij de belangrijkste entree van het noordelijk deel van de bebouwde kom van Ysselsteyn, op de hoek van de provinciale weg N277, plaatselijk bekend als de Jan



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Ysselsteyn"

Het voorliggend initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan omdat het appartementencomplex een woonfunctie betreft en het bouwvlak op onderdelen wordt overschreden, alsook het bebouwingspercentage en de goothoogte niet afdoende zijn.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen bij de belangrijkste entree van het noordelijk deel van de bebouwde kom van Ysselsteyn, op de hoek van de Jan Poelsweg (N277) en de Heidse Peelweg. Ter hoogte van het plangebied kruist de oost-west georiënteerde Heidse Peelweg / Ysselsteynseweg de noord-zuid georiënteerde Jan Poelsweg.

Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 2.200 inwoners bevolken de kern. De kern Ysselsteyn ligt tussen Venray en Deurne, ten zuiden van de provinciale weg N270, die deze twee plaatsen met elkaar verbindt.

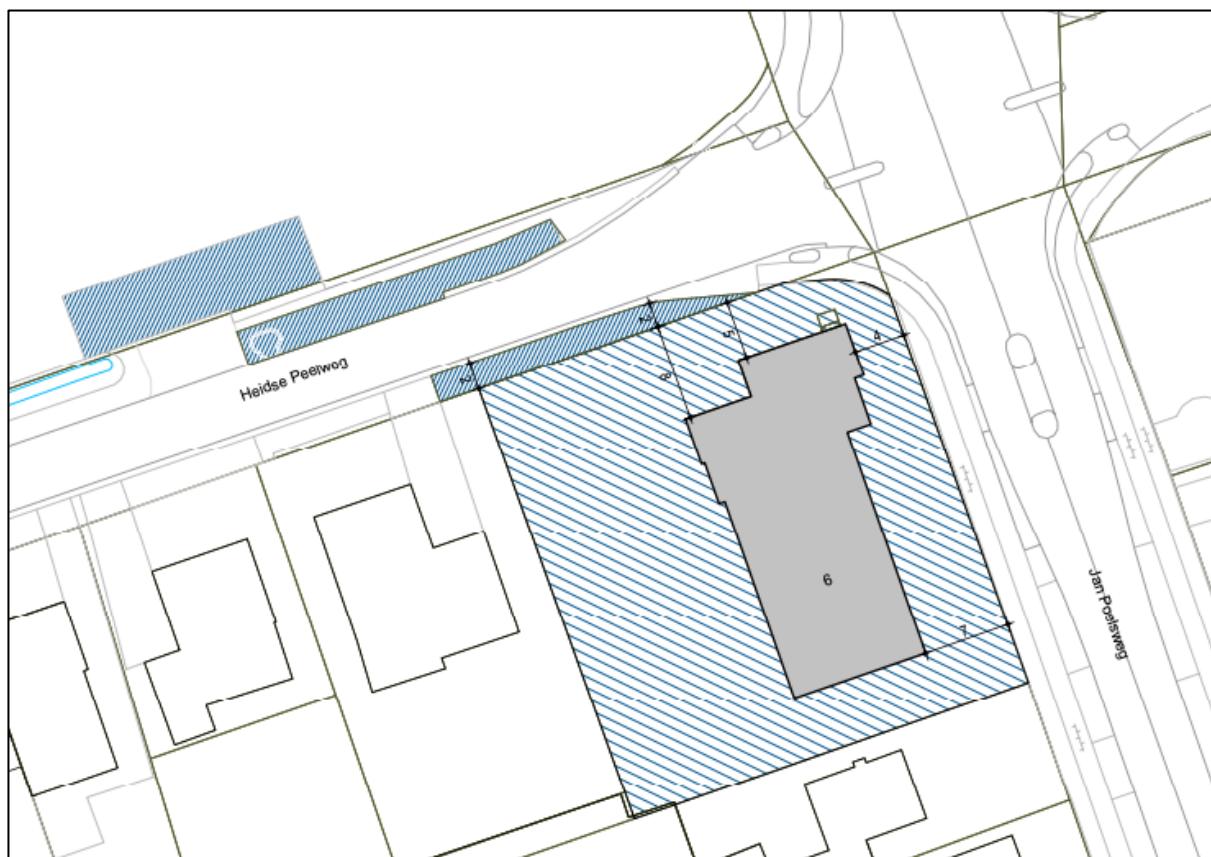


Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied (rood omcirkeld) en omgeving

De structuur van Ysselsteyn wordt bepaald door de N277 (zijnde de Jan Poelsweg en verder in zuidelijke richting overgaand in de Puttenweg) en Timmermannsweg, welke gezamenlijk een Y vormen en centraal ter hoogte van het Lovinckplein bij elkaar uit komen. Het hele dorp is als het ware symmetrisch rondom deze Y-vorm gesitueerd. De N277 sluit ten noorden van Ysselsteyn aan op de N270. Samen fungeren deze provinciale wegen als belangrijke doorgaande route naar Noord-Brabant en de snelwegen A67 en A73, waardoor deze nogal wat verkeer genereren.

In het hart van Ysselsteyn, bevindt zich het Lovinckplein. Deze ligt in de oksel van de Y-vorm. Rondom het plein bevinden zich allerlei centrumfuncties, zoals de St. Oda Kerk, de basisschool, het gemeenschapshuis, het Zorghuus en enkele

voorzieningen in de detailhandel en horeca. Deze horeca strekt zich in noordelijke richting langs de N277 uit. De meest noordelijk gelegen horecagelegenheid aan de N277 betreft herberg “de Peel”, welke het plangebied vormt.



Afbeelding 5. Huidige situatie plangebied



Afbeelding 6. Huidige situatie plangebied zijde Jan Poelsweg



Afbeelding 7. Huidige situatie plangebied zijde Heidse Peelweg

2.2 Ruimtelijke structuur

Als relatief jong ontginningsdorp in de Peel is de ruimtelijke opbouw van Ysselsteyn volledig door de mens ontworpen op basis van een geometrisch patroon. De kern is opgebouwd rond een Y-vormig wegenpatroon, waarbij de Timmermannsweg en de provinciale weg N277 beide pijlers vormen. Waar de Timmermannsweg en de N277 samenkomen en verder gaan als de N277 kruist de weg de Heidse Peelweg / Ysselsteynseweg. Deze wegen vormen de belangrijkste oost-west georiënteerde pijlers van de stedenbouwkundige opbouw van de kern.

De Ringweg is een U-vormige weg die vanaf de Heidse Peelweg in zuidelijke richting de Timmermannsweg en N277 kruist en vervolgens in noordelijke richting weer aansluit op de Ysselsteynseweg. Het gebied tussen de Heidse Peelweg, Ysselsteynseweg en Ringweg maakt, grofweg, de bebouwde kom van Ysselsteyn. Ten noorden van de Ysselsteynseweg, op de hoek met de N277, bevinden zich de bedrijventerrein “Gezellenbaan”, “Agrobaan” en de plaatselijke sportvelden.

Het plangebied is gelegen bij de noordelijke entree van de Jan Poelsweg in de kern Ysselsteyn. Kenmerkend is de ligging van het plangebied tussen de dorpse bebouwing, terwijl aan de overzijde van de Heidse Peelweg juist sprake is van een voornamelijk onbebouwd buitengebied. Hierdoor ligt herberg “de Peel” vol in het zicht, gezien vanuit het noorden.



Afbeelding 8. Impressie Jan Poelsweg in noordelijke richting



Afbeelding 9. Scheiding bebouwde kom en buitengebied Heidse Peelweg

2.3 Functionele structuur

In de bebouwde kom van Ysselsteyn overheerst de woonfunctie. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap. Het Lovinckplein betreft het centrum van de kern waardoor hier allerlei centrumfuncties voorkomen. Aan het Lovinckplein bevinden zich de kerk, het gemeenschapshuis, de basisschool en het Zorghuus. Ook bevinden er zich allerlei vormen van horeca, waaronder een café-zaal, een cafetaria met discotheek en detailhandel, zoals een supermarkt en schoenenwinkel. Kenmerkend voor de kern van Ysselsteyn is een mengvoederfabriek welke is gelegen middenin de kern, volledig omgeven door woningen.



Afbeelding 10. Woningen overzijde Jan Poelsweg



Afbeelding 11. Centrumfuncties aan Jan Poelsweg en Lovinckplein

Ten noordoosten van het plangebied, op de hoek van de Jan Poelsweg en Ysselsteynseweg, ligt het bedrijventerrein “Gezellenbaan” waar allerlei (lichtere) vormen van bedrijvigheid is gelegen. Naast het bedrijventerrein liggen de plaatselijke sportvelden.

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Heidse Peelweg, ligt het buitengebied. Het buitengebied kenmerkt zich door de agrarische functie. In het buitengebied bevinden zich dan ook uitsluitend (voormalige) agrarische bedrijven, waaronder ook zijnde (intensieve) veehouderijen. Daarnaast liggen in het buitengebied ook veel onbebouwde percelen, deze zijn in agrarisch gebruik als akker of weiland.

3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Aan de hand van het voorlopige bouwplan zijn bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten voor initiatiefnemer leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van een gebouw met maximaal 16 appartementen binnen het plangebied.
- Het bouwvlak voor het appartementencomplex dient strak rond de bebouwingscontour te komen liggen zodat uitbreiding van het pand niet mogelijk is, voor het gebied achter het appartementencomplex kan meer flexibiliteit worden ingebouwd voor op te richten ondergeschikte gebouwen.
- De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 10 meter zodat een gebouw met twee of drie bouwlagen kan worden gerealiseerd. Op de hoek van het gebouw dient een hoger element te worden gerealiseerd met een hoogte van 11,75 meter. De maximale bouwhoogte van de ondergeschikte bijgebouwen bedraagt 3 meter.
- Het bestemmingsplan dient opnieuw de hoge archeologische verwachtingswaarde te borgen zodat bij bepaalde bodemverstoringen eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Venray dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Ysselsteyn” zoals dat thans voor de kern van Ysselsteyn geldt.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de realisatie van een appartementencomplex op de locatie Jan Poelsweg 6 in Ysselsteyn. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader waar zowel initiatiefnemer als de gemeente zich aan dienen te conformeren ten tijde van vergunningverlening en het bouwen en gebruiken van het appartementencomplex.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied niet langer bestemd is als ‘Horeca’ maar als ‘Wonen’. Het bouwvlak is dusdanig verlegd zodat uitsluitend het beoogde appartementencomplex gerealiseerd kan worden. De maximale bouwhoogte is verhoogd naar 10 of 11,75 meter zodat het beoogde appartementencomplex bestaande uit twee of drie bouwlagen gerealiseerd kan worden. Voor het bouwvlak achter het appartementencomplex, met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen’, geldt een bebouwingspercentage van slechts 50% met een bouwhoogte van 3 meter. Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

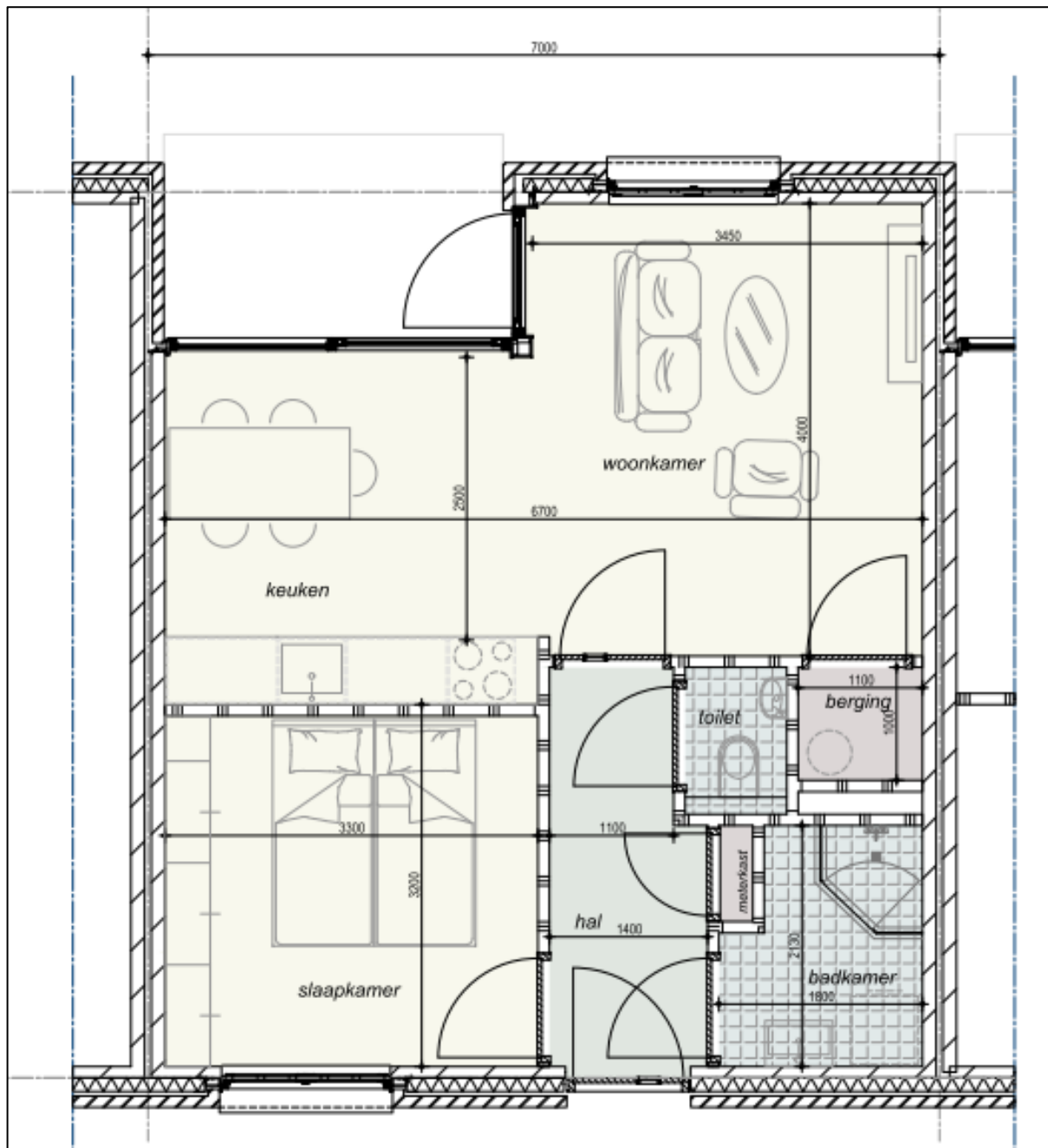
3.2 Beschrijving plan

De huidige bebouwing van herberg “de Peel” is dusdanig verouderd dat de huidige eigenaar heeft besloten te stoppen met de horecazaak. Gelegen op een unieke locatie bij de noordelijke entree van de bebouwde kom, goed zichtbaar vanaf de provinciale weg N277, vraagt de locatie om een passende herontwikkeling.

De dorpsraad van Ysselsteyn heeft onlangs een woningbouwenquête uitgevoerd onder de lokale bevolking. Hieruit blijkt een behoefte aan kleinere woningen, voornamelijk voor éénpersoonshuishoudens. Lokale aannemer, Aannemersbedrijf P. Martens BV, heeft daarom het initiatief opgepakt om op betreffende locatie 16 appartementen te realiseren voor éénpersoonshuishoudens en daarmee te voldoen aan de lokale vraag, maar ook een bijzondere woonvorm te creëren op een herkenbare locatie.

Het appartementencomplex zal bestaan uit een compact hoofdgebouw en een bijgebouw (waarin diverse bergingen, behorende bij de appartementen, zijn ondergebracht). De appartementen zullen allemaal een oppervlakte hebben van circa 47 m². Het hoofdgebouw zal aan de straatzijde van zowel de Jan Poelsweg en Heidse Peelweg, in de hoek, worden gesitueerd. Als eyecatcher bij de entree van de bebouwde kom zal het hoofdgebouw bestaan uit drie bouwlagen.

Aan de Jan Poelsweg, waar de gevel van het hoofdgebouw minder goed zichtbaar is op afstand, zal juist worden aangesloten bij de lagere, naastgelegen woonbebouwing. Het hoofdgebouw zal hier bestaan uit twee bouwlagen. Exact op de hoek van de weg wordt in het hoofdgebouw een verbijzondering aangebracht in de vorm van een glazen trappenhuis, uitgevoerd met een kleine terugligging ten opzichte van de appartementen. Dit element zal ook hoger worden uitgevoerd dan de rest van het hoofdgebouw zodat het echt een bijzonder element vormt.



Abbeelding 12. Inrichting appartement

Het gebied achter het hoofdgebouw zal bebouwd worden met het bijgebouw en voor het overige worden ingericht als parkeerterrein. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt op elke verdieping een balustrade aangebracht zodat elk appartement afzonderlijk bereikt kan worden.

3.3 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Met de realisatie van het appartementencomplex zal de bouwmassa op de locatie wijzigen ten opzichte van de huidige bebouwing c.q. de huidige planologische mogelijkheden. De straatzijdes van de Jan Poelsweg en Heidse Peelweg zullen een strak karakter krijgen. Wel wordt de bouwhoogte opgehoogd van 4 meter naar 6,75, 9,75 of 11,75 meter om een hoofdgebouw met twee of drie bouwlagen te kunnen realiseren met een hoog element om de hoek van het pand te accentueren.

Om de overgang naar vooral de lagere bebouwing aan de Jan Poelsweg soepel te laten verlopen neemt de hoogte van het hoofdgebouw trapsgewijs af van drie naar twee bouwlagen. Aan de Heidse Peelweg wordt dit effect niet nagestreefd omdat enerzijds de afstand tot de naastgelegen lagere bebouwing groter is en deze gevel vanuit het aangrenzende buitengebied goed zichtbaar is en daarom een hoger element in de vorm van een appartementencomplex beter kan herbergen. Tevens zal het appartementencomplex als herkenningspunt gaan dienen bij de entree van de bebouwde kom.

Ten aanzien van het stedenbouwkundige en ruimtelijke aspect kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van het stedenbouwkundige karakter.

3.4 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen de appartementen en de nabijgelegen woningen (hoofdgebouwen) bedraagt circa 25 meter. Dat is een afstand tussen woningen in een centrumstedelijk milieu die volkomen normaal is in Nederland. Daarnaast is er sprake van een zogenaamde “achterkant-achterkant-situatie” dat wil zeggen dat de achterkant van de appartementen is gericht naar de achterkant (achtertuinten) van de omringende woningen.

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Heidse Peelweg, bevinden zich geen bebouwde functies. Betreffende gronden zijn daar in agrarisch gebruik. De schaduw van het nieuwe appartementencomplex zal op deze gronden gaan vallen. Voor de omliggende woningen is er dus nauwelijks sprake van een onaanvaardbare vermindering van zonlicht dan wel optredende schaduwwerking.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de Rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de Nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt steeds meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.3, respectievelijk paragrafen 5.1 en 5.6 aan de orde komen.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. Het initiatief kent een dermate kleinschalig karakter dat deze geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat er voor de realisatie van het appartementencomplex geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met de realisatie van het appartementencomplex worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

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

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van 16 woningen (appartementen) en is derhalve een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van de appartementen dient daarom getoetst te worden aan de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze toets vindt plaats in de paragrafen 4.2 en 4.3. Hieruit blijkt dat in de kern van Ysselsteyn een grote behoefte bestaat aan kleine woningen voor met name éénpersoonshuishoudens. De appartementen kunnen voldoen aan deze grote behoefte. Tevens bestaat er uit programmatisch oogpunt ruimte voor het toevoegen van 16 appartementen en is er geen sprake van een overschot aan woningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend m.e.r., de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het nieuwe POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



Afbeelding 15. Zonering POL2014

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit betreffen gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met stedelijk karakter, deels met landelijk karakter. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- transformatie regionale woningvoorraad
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- kwaliteit leefomgeving

Voor wat betreft wonen streeft de provincie naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg al daalt.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL2014 worden vastgelegd in regionale structuurvisies, waarin de verschillen tussen de regio's en regiospecifieke uitwerkingen worden vormgegeven. Deze visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch, zie hiervoor paragraaf 4.2.3.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex op een locatie waar thans een horecagelegenheid is gelegen, welke in dat kader volledig zal worden gesloopt. Het initiatief heeft betrekking op een vorm van hergebruik van thans bebouwde gronden en betreft dus een vorm van herstructurering. Er wordt hierdoor optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bebouwde kom van Ysselsteyn. Het initiatief is hierdoor in overeenstemming met de uitgangspunten uit het POL2014.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de Omgevingsverordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Deze wijziging van de Omgevingsverordening heeft geen gevolgen voor de realisatie van het appartementencomplex aangezien het initiatief past binnen de capaciteit van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zie hiervoor paragraaf 4.2.3 en 4.3.

4.2.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wro. Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
Samen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhueringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.
Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

In casu is er sprake van bouwen naar reële behoefte. In Ysselsteyn domineert de traditionele ééngezinswoning het straatbeeld. Er blijkt echter in Ysselsteyn een groeiende behoefte te ontstaan aan betaalbare woonruimtes voor éénpersoonshuishouden, zoals voor starters en senioren. De beoogde appartementen voldoen aan deze behoefte.

In dit geval is er sprake van een herstructurering in de bebouwde kom van Ysselsteyn die aansluit bij de kwantitatieve behoefte van Ysselsteyn en die bijdraagt aan het bieden van passende woonruimte voor bijvoorbeeld de steeds groeiende groep senioren in kleine kernen. Het initiatief sluit daarmee aan op de visie van de gemeenten binnen Noord-Limburg om de juiste woning op de juiste plek te realiseren.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie 2020

In de “Strategische visie Venray Dorp en Stad” van april 2005 is een toekomstvisie geformuleerd waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag waar de gemeente Venray in het jaar 2015 wil staan. De visie is in 2009 geactualiseerd waarin de horizon is verlegd naar 2020. In 2013 is de Strategische visie ‘Venray, stad in de Peel (2025)’ als een aanvulling op en herijking van de strategische visie 2020, ‘Venray Dorp en Stad’ opgesteld met een doorkijk naar 2025.

Ten aanzien van het thema wonen zijn wat betreft het voorliggend project geen nieuwe of afwijkende uitgangspunten geformuleerd. Het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen, wordt andermaal onderstreept. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema’s die centraal staan zijn:

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

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

Middels onderhavig initiatief wordt nabij de voorzieningen in Ysselsteyn een nieuw woonmilieu gecreëerd en daardoor wordt de omgeving levendiger gemaakt. Daarnaast wordt aangesloten bij het streven van gemeente Venray om te voorzien in alle woonwensen.

4.3.2 Ontwikkelingsperspectief 2015

Het door de gemeente Venray opgestelde Ontwikkelingsperspectief 2015 beoogt de verbindende schakel te vormen tussen het strategisch beleid zoals verwoord in de strategische visie en het tactisch beleid zoals opgesteld in verschillende Dorp- en Wijkontwikkelingsplannen. De nota biedt een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn (ontwikkelingen tot 2015, met een doorkijk naar 2020/2025) en vormt voor het gemeentebestuur een leidraad bij de afweging van concrete beslissingen of voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. In het document is derhalve een uitvoeringsstrategie opgenomen die de gemeente Venray wil hanteren bij de verdere uitwerking en uitvoering van de nota.

Aan de uitvoeringsstrategie ligt een aantal richtinggevende doelstellingen ten grondslag. Met betrekking tot Ysselsteyn zijn met name de volgende richtinggevende doelen uit het ontwikkelingsperspectief relevant:

- het behouden van levensvatbare dorpen en wijken. Door samenwerking en clustering van dorpen en wijken beschikken deze over een compleet en gedifferentieerd woningaanbod en een basisaanbod aan maatschappelijke voorzieningen;
- het ondersteunen van sociale cohesie. Door te zorgen voor integratie en samenwerking tussen doelgroepen op verschillende niveaus in en tussen de verschillende dorpen en wijken van Venray. Door het activeren en in stand houden van een diversiteit aan voorzieningen en het creëren van betrokkenheid bij de leefomgeving en betrokkenheid voor de medemens;
- aandacht voor natuur en cultuurhistorische kwaliteiten. Door de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van Venray te beschermen en waar mogelijk verder te ontwikkelen en te benutten;
- het vergroten van de ruimtelijke identiteit van Venray. Door ruimtelijke kwaliteiten van Venray te behouden, te versterken en te benutten met daarin ruimte voor ontwikkeling en vestiging van passende functies.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen worden clusters of groepen van kernen onderscheiden. Die clusters zijn grotendeels gebaseerd op bestaande, soms informele, samenwerkingsverbanden. Ook functioneren deze samenwerkingsverbanden soms over de gemeentegrens heen. Door clusters van dorpen aan te wijzen, wil de gemeente Venray een vangnet vormen voor de handhaving van voorzieningen op clusterniveau. Elk cluster kent een hoofdkern. Op het vlak van sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen binnen de hoofdkern in elk geval in stand gehouden en wordt binnen de clusters intensief samengewerkt. De kern Ysselsteyn behoort samen met het dorp Deurne tot één cluster.

De samenwerking tussen de dorpen zal worden vertaald in de Dorpsontwikkelingsplannen (DOP's). De DOP's vormen de basis voor een aantal integrale projecten, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de leefbaarheid van de dorpen en omgeving. Het Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn wordt in de hierna volgende paragraaf nader toegelicht.

4.3.3 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn

De raad van de gemeente Venray heeft op 28 september 2010 de structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn vastgesteld.

Het Dorpsontwikkelingsplan bestaat uit twee onderdelen: dit betreft in de eerste plaats een analyse van de huidige situatie van de kern Ysselsteyn en hierop gebaseerde een strategische visie. In de strategische visie wordt de visie op Ysselsteyn voor de periode tot 2020 beschreven. Het tweede deel van de structuurvisie behelst een uitvoeringsprogramma, waarin (eventuele) maatregelen zijn benoemd waarmee deze visie kan worden gerealiseerd.

Op basis van de analyse van de huidige situatie zijn de sterktes en zwaktes, en de hiermee samenhangende kansen en bedreigingen van de kern Ysselsteyn in beeld gebracht.

De ruimtelijke analyse heeft geresulteerd in een integrale gebiedsvisie. De strategische visie behelst deels een verdere uitwerking van het beleid dat al eerder in de gemeentelijke Strategische Visie en het Ontwikkelingsperspectief is weergegeven. Op basis van deze kaders, het bestaande sectorale beleid en de opgestelde gebiedsanalyse is deze visie opgesteld. De strategische visie voor de kern Ysselsteyn is gestoeld op 4 pijlers, te weten een ruimtelijke, functionele, economische en sociaal maatschappelijke pijler. In de ruimtelijke pijler wordt bijvoorbeeld aangegeven op welke locaties in en rond de kern nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk zijn, en welke voorwaarden hieraan zijn verbonden.

Tot 2021 is er in Ysselsteyn behoefte aan zo'n 75 woningen. Het totaal aantal van 75 bestaat uit de autonome woningbehoefte en een plus van 30%. Deze 30% is nodig om voldoende plannen te hebben bij uitval, vertraging en om te voorzien in de regionale behoefte.

In een groot gedeelte van deze behoefte is sindsdien voorzien met o.a. de woningbouwlocatie “Achter de Jera”. De nieuwe, geactualiseerde woonbehoefte is vastgelegd in de Woonvisie Venray 2017.

4.3.4 Woonvisie Venray 2017

Op 16 mei 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Venray 2017 'Transformatie van de woningmarkt' vastgesteld. Belangrijkste doelstelling van deze visie is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de veranderende wensen van de woonconsument. Venray is een gemeente die tegen de stroom van krimp in nog groeit. De focus ligt dan ook op het beantwoorden van de groeiende vraag naar woningen voor de komende jaren. Woningen die bovendien moeten aansluiten bij de nieuwe wensen van de woonconsument. De samenstelling van huishoudens verandert. Meer mensen gaan alleen wonen en gezinnen zijn kleiner dan in het verleden. Er wordt dus niet gevraagd om minder woningen, maar wel om kleinere. Voor een belangrijk deel zijn die woningen er al, maar moeten ze worden aangepast en voor een ander deel moeten er nieuwe gebouwd worden.

Bijzondere aandacht vraagt de groeiende groep senioren met een kwalitatieve woningbehoefte en nieuwe en andere woonconcepten (levensloopbestendige woningen al dan niet onder meer gecombineerd met zorg). Hieraan is een groeiend tekort.

Om keuzes uit de Woonvisie te monitoren en om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt wordt jaarlijks een monitoringsrapportage woningbouw opgesteld. De monitor vormt de basis waarop ontwikkelingen gedurende een langere periode worden getoetst aan beleidskeuzes uit de woonvisie. Indien noodzakelijk worden ambities bijgesteld, dan wel aangepast. De meest recente is de Woonmonitor 2017 die op 24 september 2018 is vastgesteld.

4.3.5 Monitor woningbouw 2017

De Woonmonitor 2017 (vastgesteld op 24 september 2018) blikt terug op de gerealiseerde woningbouw in 2017 en kijkt vooruit op basis van de huidige woningbouwplannen op 1 januari 2018.

Noord-Limburg is als anticipeergebied benoemd. Dat betekent dat op termijn de bevolkingsontwikkeling naar verwachting een dalende lijn te zien zal geven. De bevolkingsdaling wordt zichtbaar in het jaar 2027. Dan is het geprognosticeerde aantal inwoners met 43.986 op zijn hoogst. Daarna daalt het aantal inwoners geleidelijk. Die daling wordt op enige afstand gevolgd door een afname van het aantal huishoudens. Tot 2033 blijft het aantal huishoudens als gevolg van de huishoudensverdunding echter nog wel groeien tot het maximum van 19.918. In dat jaar is ook de woningvraag maximaal en komen in de prognoses uit op 19.667 woningen: 1.283 meer dan in 2016.

De bevolking krimpt niet alleen: de samenstelling (naar leeftijd en huishoudenssamenstelling) verandert ook sterk. Het aandeel ouderen neemt de komende jaren sterk toe. In 2016 is nog 26% van de inwoners van Venray 60 jaar of ouder, in 2033 is dat al ruim 36%. Het aantal oudere huishoudens (> 60 jaar) loopt zelfs op tot boven 50%. De prognoses laten zien, dat de groei daarna in afgevlakte vorm doorzet. De gemiddelde huishoudensomvang neemt af door een sterke groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Vooral de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens is opmerkelijk; in 2016 gaat het nog om 31% van het totaal aantal huishoudens, in 2033 is het al gegroeid tot 36,5% en in 2050 tot bijna 40%.

Beide ontwikkelingen hebben een (versterkend) effect: éénpersoonshuishoudens hebben gemiddeld economisch minder te besteden dan tweepersoonshuishoudens en ook onder ouderen is, ondanks verbeterde pensioenvoorzieningen, nog steeds een omvangrijke groep mensen met een betrekkelijk geringe koopkracht. Dat heeft voor de lokale economie al grote gevolgen, maar laat zich op termijn ook in de woningmarkt nadrukkelijk gelden. De sterke groei van het aantal éénpersoonshuishoudens zal op zich zelf de vraag naar kleine goedkope en betaalbare woningen doen toenemen.

De gemeente Venray streeft ernaar om tegemoet te komen aan de woonwensen van senioren en starters. Dit doet de gemeente door middel van:

- bevorderen van de mogelijkheden om (weliswaar beperkt) in kleinschalige en door de consument geïnitieerde projecten nieuwbouw voor senioren en starters te plegen;
- bevorderen van de bouw van kleine (tijdelijke) woningen op verschillende locaties in de gemeente.

Het initiatief voor het realiseren van appartementen voor éénpersoonshuishoudens voor met name senioren sluit derhalve perfect aan bij de verwachte behoefte en de door de gemeente gestelde doelstellingen.

Bij de Woonmonitor is tevens een "stoplichtmodel" opgesteld. Het stoplichtmodel geeft aan of een dorp of kern nog planruimte heeft (groen) of dat er een overschot is (rood). Voor de kern Ysselsteyn staat het licht volgens het laatste stoplichtmodel op groen. Er is sprake van een planruimte van 20 woningen tot 2031.

Vanuit volkshuisvesting stuit het toevoegen van 16 appartementen niet op belemmeringen omdat er programmatisch nog ruimte is voor woningbouw in Ysselsteyn, er is geen sprake van een overschot aan woningen.

De dorpsraad van Ysselsteyn heeft in 2019 een eigen woningbouwenquête uitgevoerd onder de bevolking. De enquête is iets meer dan 100 keer ingevuld door mensen van jong tot oud (zie bijlage I). Hieruit blijkt dat er voornamelijk behoefte bestaat aan koopwoningen (80%) en aan woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens (89%). De appartementen voldoen aan deze criteria. Hieruit blijkt ook uit een onafhankelijk behoefte-onderzoek dat aan het appartementencomplex daadwerkelijk behoefte bestaat.

4.3.6 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011

Het in de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011' vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Woningbouw dient in principe plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. In dit geval is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Ysselsteyn, derhalve binnen de contour.

Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Daarnaast is levensloopbestendig en flexibel bouwen het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.5 is er nog vraag naar 20 woningen in Ysselsteyn. Het toevoegen van 16 appartementen voldoet derhalve aan de vraag.

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de nota grondbeleid 2011. Deze bijdrage bestaat uit € 2.500,- per appartement. De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats. Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente Venray een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het zich verplicht heeft de kwaliteitsbijdrage te voldoen.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de realisatie van het appartementencomplex dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

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

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Drempelwaarden Lijst C en D

Het is de bedoeling dat binnen het plangebied een appartementencomplex met 16 appartementen wordt verwezenlijkt. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

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

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

² Staatsblad 2011, nr. 102

Aangezien het initiatief in dit geval betrekking heeft op in totaliteit 16 appartementen valt het initiatief ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zodoende is er geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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

Conclusie

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

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de

bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; aan de Jan Poelsweg en het Lovinckplein komen allerlei centrumfuncties tussen de aanwezige woningen voor. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, zoals in dit geval langs de N277, behoren volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind.

Een appartementencomplex betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan het appartementencomplex milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- een horecazaak op de locatie Jan Poelsweg 12-18, afstand tot het plangebied 0 meter
- een museum op de locatie Ysselsteynseweg 113, afstand tot het plangebied 17 meter
- het bedrijventerrein Gezellenbaan aan de Gezellenbaan, afstand tot het plangebied 30 meter
- lichte bedrijvigheid op de locatie Jan Poelsweg 11a, afstand tot het plangebied 32 meter
- een horecazaak op de locatie Lovinckplein 2, afstand tot het plangebied 33 meter
- een supermarkt op de locatie Lovinckplein 1, afstand tot het plangebied 37 meter
- een mengvoederbedrijf op de locatie Peter Janssenweg 11, afstand tot het plangebied 40 meter
- een schoenwinkel op de locatie Jan Poelsweg 13, afstand tot het plangebied 46 meter
- een grondgebonden agrarisch bedrijf op de locatie Jan Poelsweg 4, afstand tot het plangebied 111 meter
- lichte bedrijvigheid op de locatie Heidse Peelweg 40, afstand tot het plangebied 229 meter

Bedrijventerrein Gezellenbaan

Voor dit bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Gezellenbaan Ysselsteyn”. Conform dit bestemmingsplan mogen ter plaatse van het bedrijventerrein zich bedrijven vestigen van milieucategorie 1, 2 of 3.1, met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

In het geval van gemengde gebieden kan op een afstand van 30 meter van een bedrijf van milieucategorie 3.1 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Aan de gestelde richtafstand wordt voldaan waardoor de aanwezigheid van het bedrijventerrein geen negatieve consequenties heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Overige functies

De milieuruimte van de andere milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand 'gemengd gebied'			
			geur	stof	geluid	gevaar
Horeca t/m categorie 3	Jan Poelsweg 12	561, 563	0	0	10	0
Museum	Ysselsteynseweg 113	9101, 9102	0	0	0	0
Bedrijvigheid t/m categorie 2	Jan Poelsweg 11a	-	10	10	10	10
Horeca t/m categorie 2	Lovinckplein 2	561, 563	0	0	0	0
Supermarkt	Lovinckplein 1	471	0	0	0	0
Mengvoederfabriek	Peter Janssenweg 11	1091	100	30	100	10
Detailhandel	Jan Poelsweg 13	47	0	0	0	0
Grondgebonden agrarische bedrijvigheid	Jan Poelsweg 4	011, 012, 013, 0141, 0412, 0143, 0145	50	10	10	0
Bedrijvigheid t/m categorie 2	Heidse Peelweg 40	-	10	10	10	10

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er zijn twee hindercontouren die het plangebied overlappen; die van de naastgelegen horecazaak (vanwege geluid) en die van het mengvoederbedrijf (vanwege stof en geluid).

Op de locatie Jan Poelsweg 12-18 was discotheek The Pilot gevestigd. Deze discotheek is inmiddels niet meer als zodanig in gebruik. Het vigerende bestemmingsplan laat het gebruik als discotheek echter toe waardoor deze functie toch beschouwd wordt. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het appartementencomplex te kunnen garanderen dient in principe een afstand van 10 meter tot een discotheek te worden aangehouden. In dit geval bedraagt de afstand tussen de discotheek en het plangebied echter 0 meter omdat de achterzijde van het gebouw waarin de discotheek was gevestigd op de perceelsgrens ligt met het plangebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet alleen voor het hoofdgebouw van het appartementencomplex worden aangetoond. Aangezien mensen niet permanent verblijven op het parkeerterrein c.q. in de bijgebouwen vormt geluidhinder hier geen belemmering. In het hoofdgebouw verblijven mensen wél permanent, waardoor hier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. De afstand van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw wordt opgericht tot de uiterste grens waar de discotheek zich kan vestigen (zijnde in dit geval de perceelsgrens) bedraagt 17 meter. Op basis van deze afstand wordt gesteld dat geluid, afkomstig van de discotheek, het woon- en leefklimaat in het appartementencomplex niet nadelig aantast.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het mengvoederbedrijf in de huidige situatie over voldoende vergunde bedrijfsruimte beschikt, waarbij een goed woon- en leefklimaat in de kern van Ysselsteyn niet in het gedrang komt.

Conclusie

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. In het appartementencomplex kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en andere functies worden niet belemmerd omdat andere bestaande woningen reeds dichterbij zijn gelegen.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Vanwege de bestemmingswijziging is derhalve een verkennend bodemonderzoek³ conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met minerale olie in de bovengrond en met barium in het grondwater. De lichte verhoging met minerale olie in de bovengrond is mogelijk te relateren aan het parkeren van auto's op een gedeelte van het perceel. De lichte verontreiniging met barium in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gezien niet als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Venray.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de bestemmingswijziging en de realisatie van het appartementencomplex uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In artikel 7.4.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

1. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
2. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Het te realiseren appartementencomplex wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object en wordt opgericht op de hoek van de Jan Poelsweg en Heidse Peelweg. Om de geluidbelasting op het appartementencomplex van deze wegen te bepalen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Jan Poelsweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij het college van Burgemeester en Wethouders in het kader van de Wgh ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde. Elk appartement voorziet in een geluidluwe gevel.

³ M&A Bodem & Asbest BV, Verkennend bodemonderzoek Jan Poelsweg 6 Ysselsteyn, 10 maart 2020, rapportnummer 219-YJP6-vo-v2

⁴ HMB Groep, Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer (SRM2) Jan Poelsweg 6 Ysselsteyn, 31 oktober 2019, kenmerk: 19315601N

Het Bouwbesluit vereist een karakteristieke gevelgeluidwering van minimaal 20 dB(A) en een binnengeluidniveau in een appartement van ten hoogste 33 dB. Aangezien de gecumuleerde ongecorrigeerde gevelgeluidbelasting hoger is dan 53 dB dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau in de appartementen is gewaarborgd. Dit zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig project worden er veel minder woningen gerealiseerd. Met het project wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven.

Het realiseren van een appartementencomplex met 16 appartementen draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de realisatie van het appartementencomplex.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $12,5 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $22,6 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $17,4 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2.5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woning betreft derhalve een geurgevoelig object.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011.

Individuele geurbelasting

Het appartementencomplex zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (500 meter van het plangebied) is sprake van een tweetal locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren. Het gaat hier om de locaties Buntweg 12 en Ringweg 2.

Voor de intensieve veehouderij Ringweg 2 dient de geurbelasting op het plangebied berekend te worden. Deze wordt berekend met het programma V-Stacks vergunning. Deze berekening is uitgevoerd (zie bijlage 2) in een worst-case scenario (alle vergunde geuremissie emitteert vanuit de hoek van het bouwvlak welke het meest dichtbij het plangebied ligt). Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van het plangebied de hoogste geurbelasting uitkomt op 1,8 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is in de bebouwde kom van Ysselsteyn een maximale geurbelasting toegestaan van 6,5 OU/m³. Er wordt daarmee aan de normen voldaan, waardoor gesteld kan worden dat deze veehouderij geen nadelige effecten heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

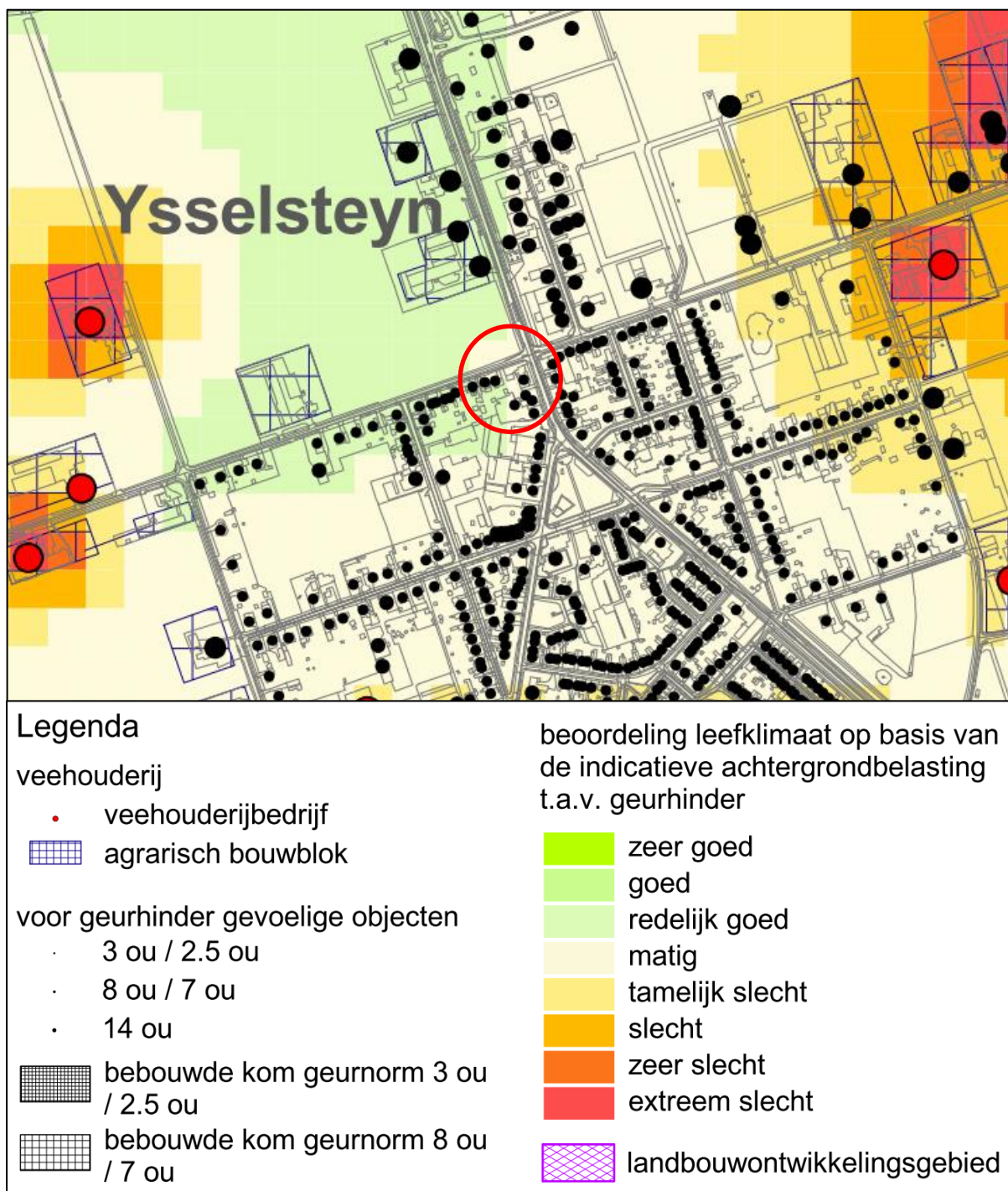
De locatie Buntweg 12 betreft een manege waar paarden worden gehouden. Hiervoor geldt volgens de Wgv een vaste afstandsnorm van 50 meter tussen emissiepunten en gevoelige objecten en een afstand van 25 meter tussen dierenverblijven en gevoelige objecten. Aan deze afstandsnormen wordt ruimschoots voldaan door een onderlinge afstand van 430 meter.

Cumulatieve geurbelasting

Op de kaart achtergrondbelasting van 30 april 2013 behorende bij de gemeentelijke geurverordening wordt de indicatieve achtergrondbelasting als matig (13,2 tot 20,0 OU/m³, 15-20% kans op geurhinder) beoordeeld.

Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt echter dat een achtergrondbelasting van 13,2 tot 20,0 OU/m³ in de bebouwde kom van Ysselsteyn een achtergrondbelasting is waarbij nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat zonder dat er overlast is van geurhinder van veehouderijen.

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



Afbeelding 16. Achtergrondbelasting

5.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect 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. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de I0-6 contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de I0-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

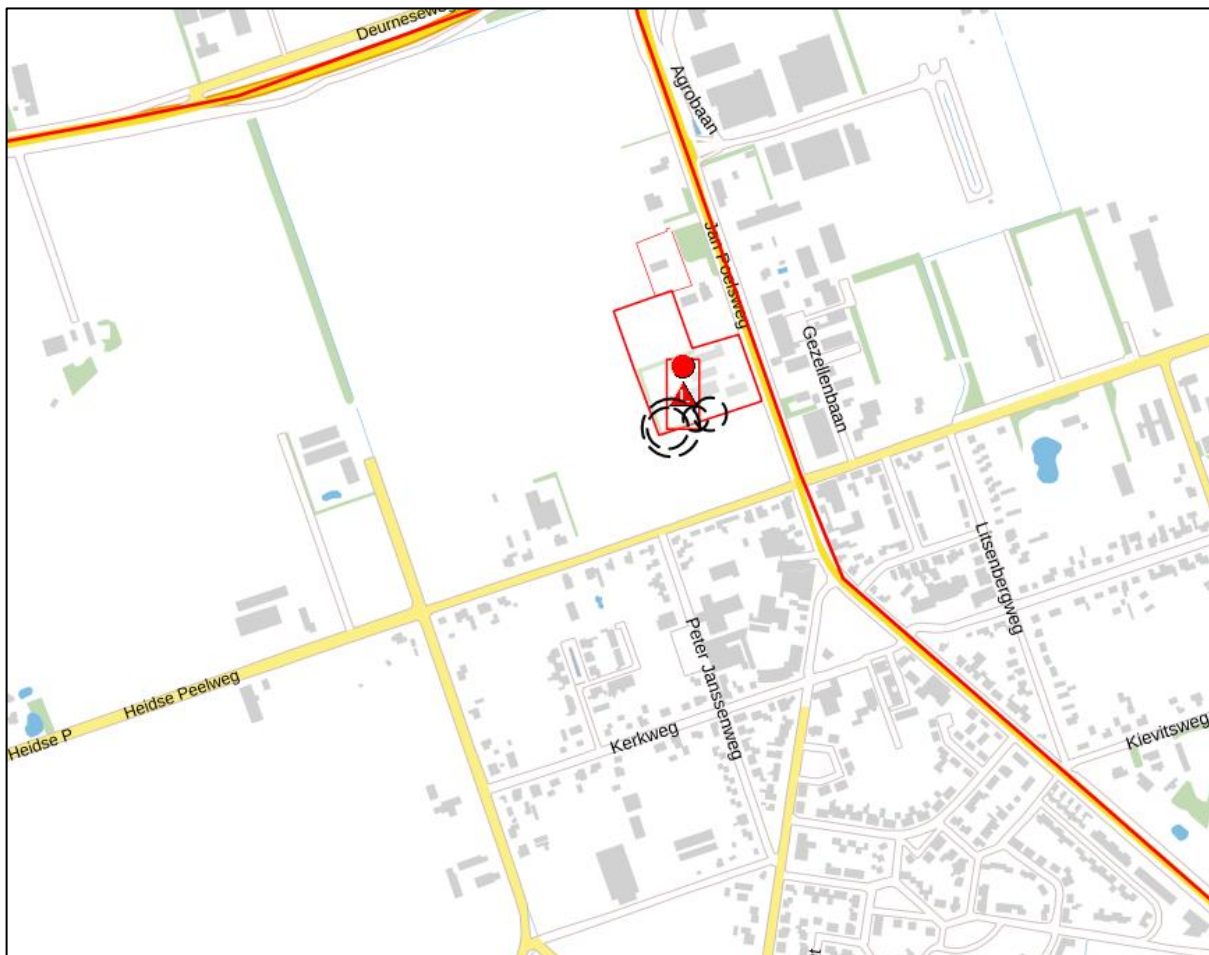
Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich in de omgeving een tweetal risico's. Ten eerste vindt over de N277 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en ten tweede ligt bij het agrarisch bedrijf Jan Poelsweg 4 het vulpunt van de LPG-tank voor het tankstation gelegen aan de overzijde van de weg (Jan Poelsweg 3).



Afbeelding 17. Uitsnede risicokaart

De opstelplaats van de tankwagen, welke maatgevend is voor het invloedsgebied en de risico's, is verder dan 150 meter van het plangebied gesitueerd.

Voor de N277 kan worden gesteld dat er minder dan 500 transporten gevaarlijke stoffen per etmaal plaatsvinden. Dit betekent dat het groepsrisico met zekerheid lager is dan 0,1 wat als drempelwaarde wordt beschouwd voor bepaling van de groepsrisico's nabij transportassen voor gevaarlijke stoffen.

Hierdoor kan volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. De aanleiding hiervoor is gelegen in het feit dat de hoogte van het groepsrisico in onderhavige situatie niet relevant is, maar wel de effecten van een mogelijke calamiteit op de N277 of het vulpunt LPG aan de Jan Poelsweg 4.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:

- Is het rampscenario te bestrijden
- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren.

Gezien de afstand tussen het plangebied en het vulpunt LPG en de N277 is enkel het explosiescenario relevant en nader beschouwd.

Bij transport en opslag van brandbare gassen / vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en hierbij tot ontploffing komt. Door de ontploffing ontstaat een drukgolf die schade kan veroorzaken aan constructies van gebouwen en onderdelen daarvan. In de onmiddellijke nabijheid kan tevens brand ontstaan door het ontbranden van de vloeistof of gas. Bij een explosiescenario zit er nagenoeg geen tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen.

Bronbestrijding bij een lekkende tankwagen is mogelijk door de tankwagen nat te houden en/of schuim te gebruiken. Hierdoor wordt de kans op ontbranding verminderd bij verder open scheuren van de tank.

De brandweer kan tevens proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de druk van de tankwagen te verminderen door leeg te pompen in een andere tankwagen. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding niet mogelijk zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de brandwonden en andere letselschade te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie.

De opkomsttijd van de brandweer bedraagt naar schatting 10 minuten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgnorm voor nieuwe situaties (12 minuten).

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheid voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen bestaan uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied zijn geen functies bedoeld voor groepen niet-zelfredzame personen opgenomen.

Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur (Jan Poelsweg en Heidse Peelweg) goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontvluchten is.

Van belang is dat bewoners in geval van een incident tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door mobiele alarmering via NL-Alert.

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid namelijk worden vergroot. Op dit moment vindt communicatie plaats via de risicokaart. Daarnaast vindt op verzoek gebiedsgerichte risicocommunicatie plaats. De aanwezige personen worden niet gezien als verminderd zelfredzaam. Binnen het appartementencomplex zal bij de uitgangen informatie worden opgehangen met hoe te handelen in het geval van alarmering door een ongeval op de N277 of bij het LPG-tankstation en LPG-vulpunt.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen (N277) en een Bevi-inrichting (LPG-tankstation aan de Jan Poelsweg). Personen in het plangebied worden aan een extern veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van het LPG-vulpunt is de verantwoordingsplicht ingevuld. De relevante onderdelen van de verantwoordingsplicht zijn de volgende:

- De plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar van risicobronnen in de omgeving van het plangebied vormt geen belemmering voor het initiatief;
- Aangezien het plan op ruim 130 meter afstand van het LPG-vulpunt is gesitueerd en het feit dat er minder dan 500 transporten gevaarlijke stoffen per etmaal plaatsvinden op de N277, neemt het groepsrisico van deze risicobronnen in de toekomstige situatie niet toe;
- De bereikbaarheid van de planlocatie is goed;

- Goede communicatie kan een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van personen;
- De aanwezigen kunnen het plangebied goed ontvluchten;
- De brandweer voldoet aan de gewenste opkomsttijd.

5.3 Water

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.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. 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.

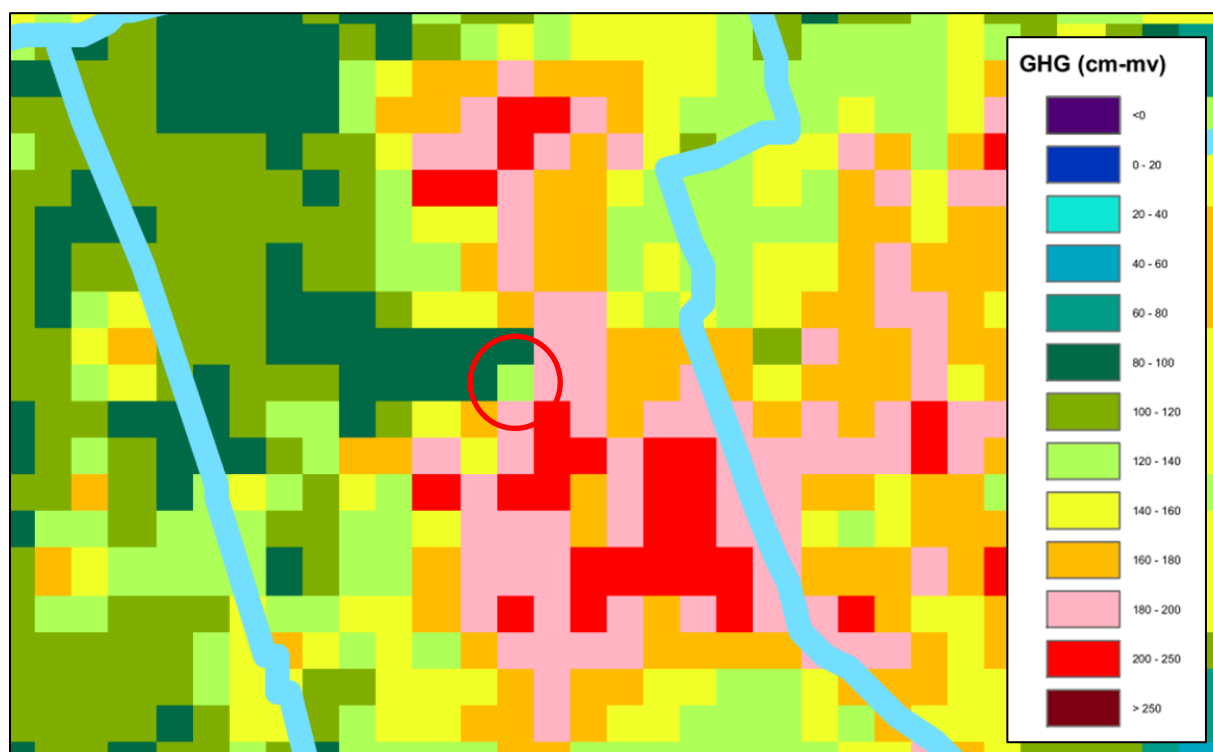
De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied en directe omgeving geen waterkundige waarden.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is opgebouwd uit een veldpodzolgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75 tot 1,5 m/dag. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de hoogte van het grondwater grondwatertrap VII. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 120 en 140 cm-mv.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart GHG

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor het appartementencomplex een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van 16 appartementen in vergelijking tot de huidige horecafunctie zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Water in relatie tot ontwikkeling

Dit bestemmingplan heeft tot doel een bestemmingswijziging te realiseren zodat het beoogde appartementencomplex kan worden opgericht. De realisatie van het appartementencomplex leidt tot een nieuw verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van een initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand.

Het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen in een nader te bepalen infiltratievoorziening. Conform richtlijnen van het waterschap dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 40 mm neerslag valt (Toetssteen Openbare Ruimte 2019).

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat met de definitieve terreininrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor hemelwaterinfiltratie.

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht, voor zover relevant, geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

Een straalpad is een denkbeeldige lijn tussen twee bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie. Binnen een straalpad dient rekening gehouden te worden met de maximale bouwhoogte voor zover dat het verboden is enig bouwwerk op de gronden te bouwen met een grotere hoogte dan de hoogte van een straalpad.

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire- en burgerradarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en over de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m +NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd.

Het appartementencomplex is nooit hoger dan 65 m +NAP. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is vastgelegd op 9,7 meter. De locatie ligt op circa 31,7 m +NAP. De totale bouwhoogte van het appartementencomplex ligt daarom rond de 41,4 m +NAP. Een radarverstoringsonderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op het radarbeeld.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de sloop van de bestaande bebouwing en vervolgens de bouw van het appartementencomplex hierop te onderzoeken is een flora- en faunainspectie⁵ uitgevoerd (zie separate bijlagen).

Uit het onderzoek blijkt dat in de vegetatie binnen het plangebied mogelijk vogels tot broeden kunnen overgaan. Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

Tevens kunnen in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor deze dieren altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied moeten worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op circa 2,7 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 2,7 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg van een initiatief berekend.

Als gevolg van onderhavig initiatief kan de emissie van stikstof vanuit het plangebied toenemen vanwege, in dit geval, het gebruik van het appartementencomplex en de toename van verkeer van en naar de locatie.

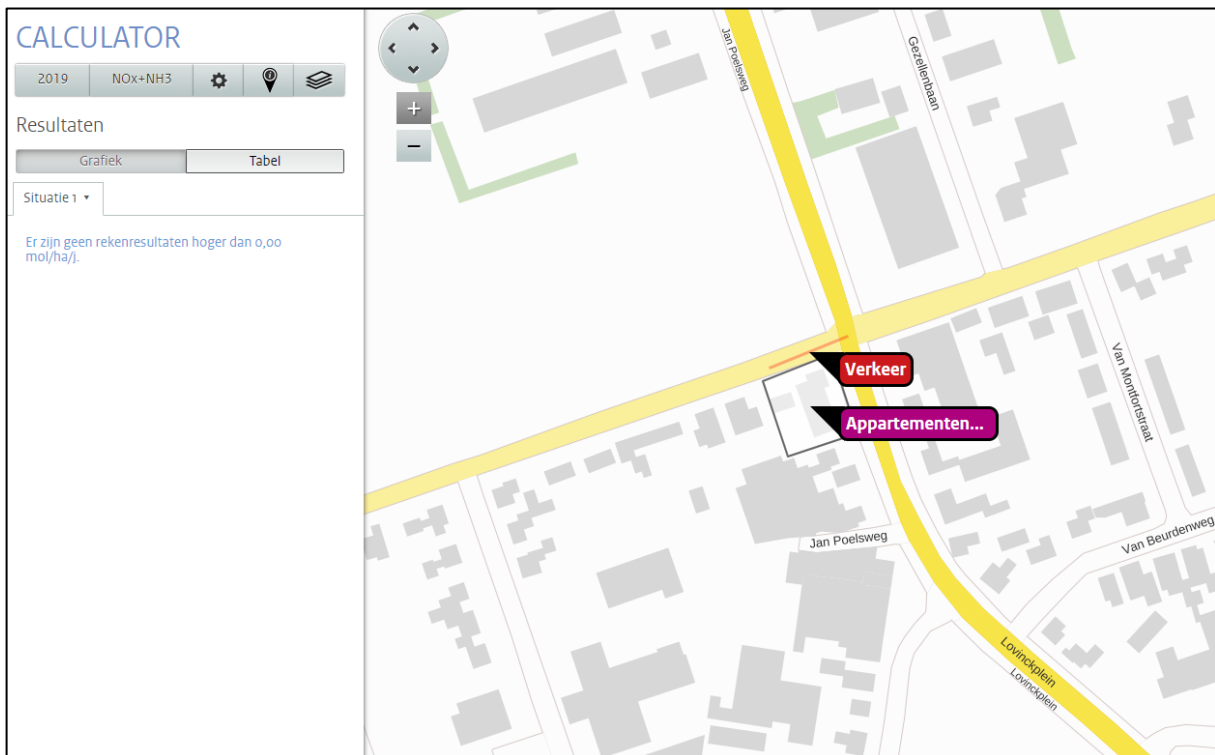
Volgens AERIUS Calculator leidt de realisatie van 16 appartementen tot een emissie NO_x van 17,8 kg/jaar.

⁵ Faunaconsult, Flora- en faunainspectie op de Jan Poelsweg 6 te Ysselsteyn, 3 december 2019

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koopappartement, goedkoop
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied

Op basis van de kencijfers genereert één appartement per etmaal minimaal 5,2 en maximaal 6,0 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 96 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 48 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 0,2 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.



Afbeelding 19. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 18,0 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator (bijlage 3) niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-gebieden.

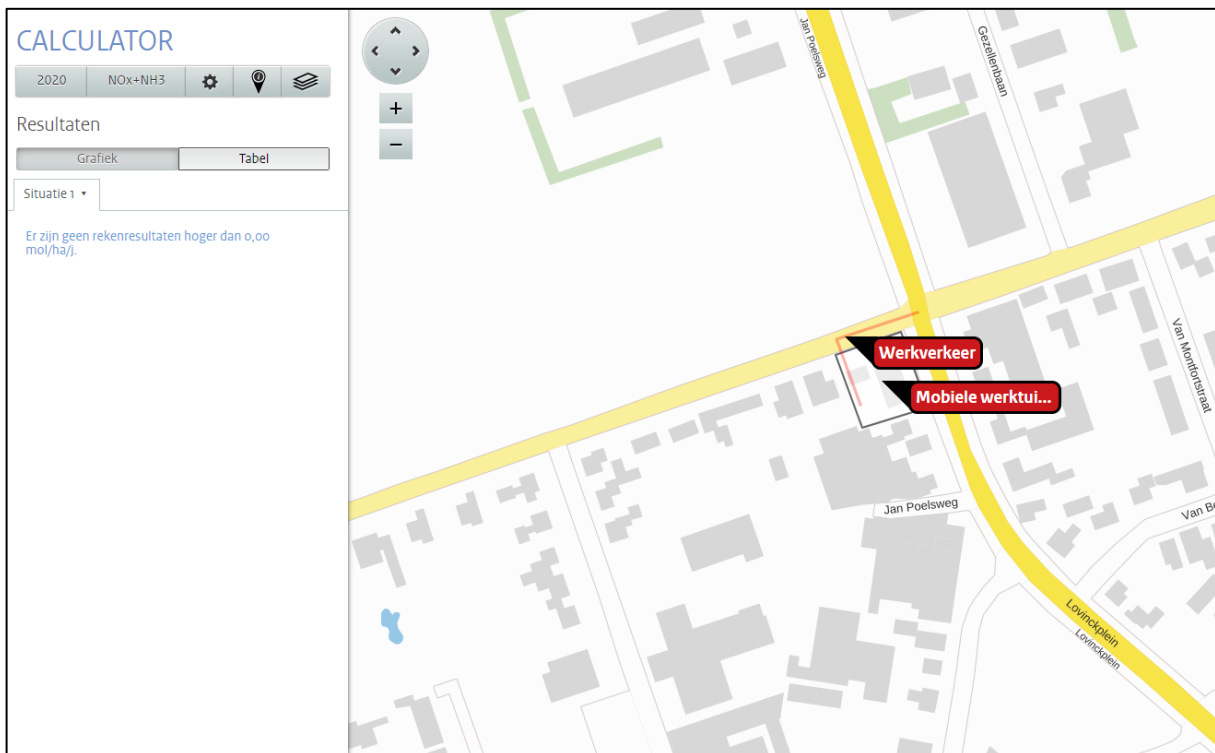
Ook tijdens de bouw is sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.). Om de stikstofdepositie op de Natura2000-gebieden te minimaliseren wordt er gebruik gemaakt van mobiele werktuigen van een recent bouwjaar (vanaf 2015).

Voor het vervoer van personeel en materiaal is een ruime aanname gedaan van 20 voertuigen aan licht verkeer, 8 voertuigen aan middelzwaar vrachtverkeer en 2 voertuigen aan zwaar vrachtverkeer per etmaal. Het bouwverkeer rijdt via de Heidse Peelweg de Jan Poelsweg op waarna het bouwverkeer opgaat in het overige verkeer.

In onderstaande tabel worden de te gebruiken mobiele werktuigen beschreven.

Werktuig	Draaiuren	Bouwjaar	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Emissiefactor (g/kWh)
Rupskraan	128	Vanaf 2015	150	80	0,4
Shovel	128	Vanaf 2015	100	60	0,4
Mobiele kraan	416	Vanaf 2015	200	50	0,3
Bulldozer	128	Vanaf 2015	200	60	0,4
Graafmachine	128	Vanaf 2015	200	60	0,3

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat tijdens de bouwphase de emissie NO_x met 37,4 kg/jaar toeneemt.



Afbeelding 20. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator (bijlage 4) aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de bouwphase.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

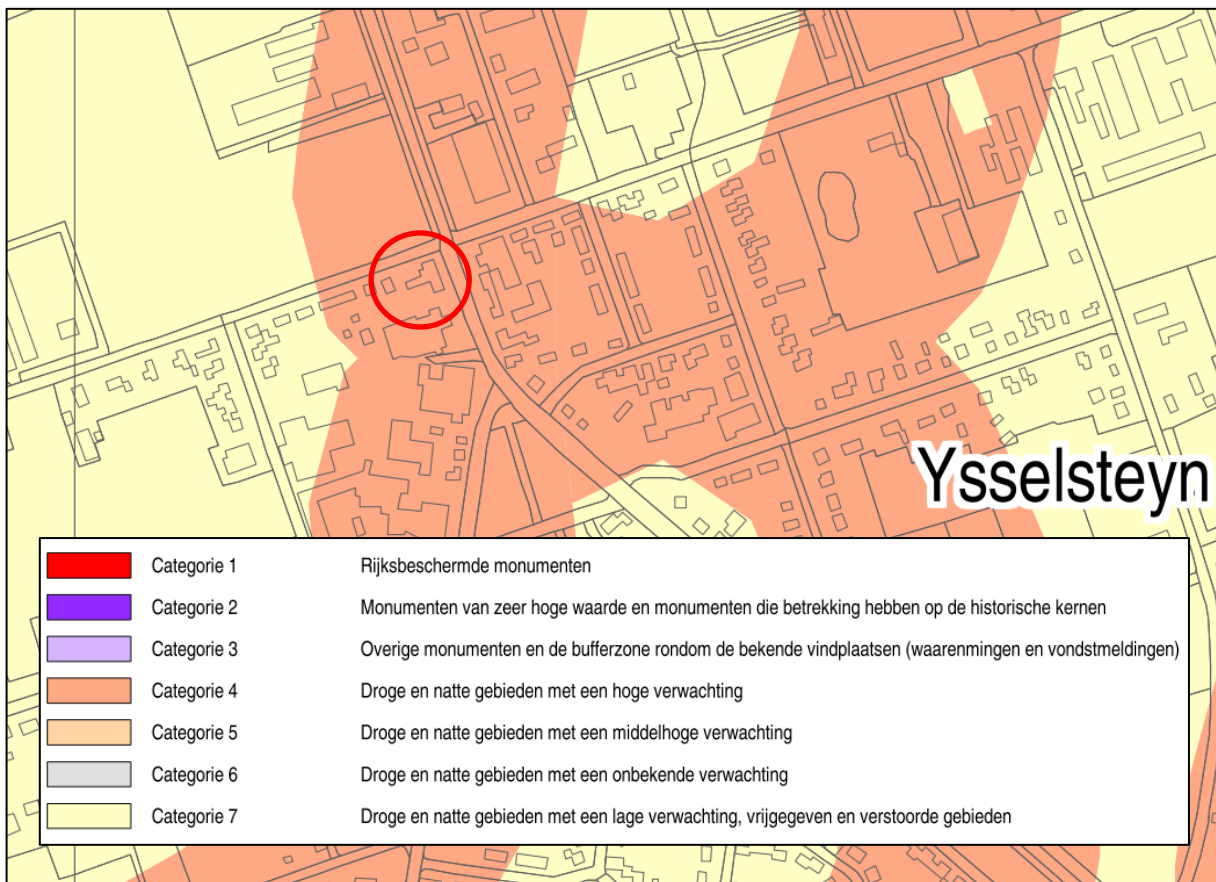
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. De kaart en het bijbehorende rapport zijn afgerond in het voorjaar van 2008 (RAAP rapport 1482: "Begrensd verleden;

Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray"). Vanwege de gemeentelijke herindeling in 2010 is de archeologische beleidskaart geactualiseerd, waarbij Geijsteren, Wanssum en Blitterswijk en het buitengebied daaromheen in de kaart zijn opgenomen. Deze geactualiseerde versie is in de 2013 vastgesteld.

Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (rood). In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 500 m² dieper dan 0,5 m verstoord wordt.



Afbeelding 21. Uitsnede archeologische beleidskaart

De gestelde ondergrenzen zullen in het kader van het initiatief niet worden overschreden. Om dit te borgen is op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (opnieuw) aan het plangebied toegekend. Door deze dubbelbestemming is het planologisch-juridisch geborgd dat het terrein niet verstoord mag worden voor een oppervlakte van 500 m², dieper dan 0,5 m, voordat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

5.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Verkeer

De beoogde functie zorgt voor andere verkeersbewegingen dan de huidige functie. Op basis van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie van de beoogde functie in beeld gebracht. Daarvoor is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koopappartement, goedkoop
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied

Op basis van de kencijfers genereert één appartement per etmaal minimaal 5,2 en maximaal 6,0 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert de beoogde functie dagelijks 96 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 48 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Aan de bestaande planologische functie zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (restaurant, gelegen in rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied) zijn 80 verkeersbewegingen toe te kennen. Deze worden in mindering gebracht op de totale verkeersproductie. De planologische toename in verkeersbewegingen bedraagt dan 16 mvt/etmaal. Deze relatief beperkte toename is goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen de dynamiek van Ysselsteyn. De omliggende infrastructuur is voldoende robuust om deze lichte toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Venray. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen' (december 2013). Uit deze gegevens blijkt per appartement een norm van 1,5 parkeerplaatsen (norm 1,2 parkeerplaatsen + 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). In dit specifieke geval wordt van deze norm afgeweken.

De appartementen zijn specifiek ontworpen voor éénpersoonshuishoudens (met name senioren). Er is met het initiatief ingesprongen op een voor Ysselsteyn lokale vraag en dat het daarom ook logisch is, mede gezien de beperkte omvang van de appartementen (een gezin kan gezien de grootte van het appartement er niet wonen), dat de parkeerbehoefte lager uitvalt dan bij reguliere appartementen. Gelegen in dorpshart van Ysselsteyn zijn ten slotte voor de bewoners alle voorzieningen op loopafstand. Er wordt daarom van uit gegaan dat deze toekomstige bewoners niet beschikken over meer dan één voertuig. In dat geval kan worden volstaan met een norm van 1,0 parkeerplaatsen per appartement.

Wel dient rekening te worden gehouden met de norm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit betekent dat per appartement 1,3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, in totaal derhalve 21 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, bedoeld voor de bewoners. Voor bezoekers worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich aan de overzijde van de Heidse Peelweg reeds 4 parkeerplaatsen voor de huidige horecafunctie. Deze parkeerplaatsen blijven behouden en zijn in de nieuwe situatie bedoeld voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen krijgen een openbaar karakter. Het totale aantal parkeerplaatsen bedraagt 22 stuks, waardoor aan het benodigd aantal parkeerplaatsen voldaan wordt.

Op eigen terrein wordt naast de reguliere parkeerplaatsen tevens een opstelplaats voor pakketdiensten gerealiseerd.

Het parkeerterrein op eigen terrein wordt aan de achterzijde van het appartementencomplex aangelegd. Een doorgang verbindt dit parkeerterrein direct met de Heidse Peelweg. Twee voertuigen kunnen gezien de beperkte breedte van de doorgang elkaar hier niet passeren. Aan de gevel van het appartementencomplex wordt een verkeerslicht geïnstalleerd waarbij (inrijdend) verkeer vanaf de weg voorrang krijgt. Daarmee worden opstoppen op de openbare weg voorkomen.

5.8 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprengen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

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

5.9 Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Venray zijn hoog, zoals neergelegd in de Energiestrategie 2030. Vanaf 2020 is alle nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw energieneutraal. Deze ambitie is grotendeels wettelijk verankerd. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

Het binnen het plangebied te realiseren appartementencomplex zal in ieder geval voldoen aan 'BENG'.

In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die bijdragen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium 'ruimtelijk relevant' ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar de visie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat hiertoe geen regels in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

De gemeente Venray zal daarom het aspect 'duurzaamheid' en 'BENG' opnemen in de met initiatiefnemer overeen te komen anterieure overeenkomst.

In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- het appartementencomplex wordt niet aangesloten op gas;
- het appartementencomplex zal worden aangesloten op een aardwarmtepomp ter verwarming en koeling van de appartementen;
- in de appartementen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- het dak zal een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- het appartementencomplex wordt zeer goed geïsoleerd en heeft een zeer lage warmtevraag.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Aan het plangebied is een woonbestemming toegekend met daarin een bouwvlak. Het bouwvlak is opgedeeld in twee delen; het hoofdgebouw dient binnen het grootste gedeelte te worden gerealiseerd met een bebouwingspercentage van 100% en een bouwhoogte van 6,75, 9,75 of 11,75 meter. Ondergeschikte gebouwen kunnen in het andere gedeelte worden gebouwd met een bebouwingspercentage van 50% en een bouwhoogte van 3 meter. Binnen het bouwvlak is eveneens opgenomen dat het aantal wooneenheden 16 bedraagt.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd

wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor de kern van Ysselsteyn; bestemmingsplan “Ysselsteyn”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bouw van de bouw van een woning mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan kent de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELGS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEELGS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het appartementencomplex geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin naast verhaal van de ambtelijke kosten ook de bijdrage bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling worden meegenomen. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is geen vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 14 augustus t/m 24 september 2020 voor eenieder ter visie gelegen.

Er zijn drie zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen het belang dat met het bestemmingsplan wordt gediend. De zienswijzen hebben daarbij niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen c.q. aanvullingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreidere behandeling van de zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenrapport, die als bijlage bij het bestemmingsplan is vastgesteld.

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 inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- 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 beroeps/inwerkingtreding termijn, 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. Indien beroep wordt ingediend, dat kan te allen tijde een voorlopige voorziening worden ingediend.

Inventarisatie woningbehoefte Ysselsteyn

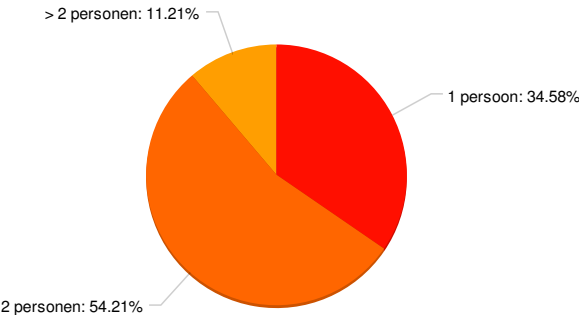
1. Met hoeveel personen wilt u gaan wonen? *

Aantal deelnemers: 107

37 (34.6%): 1 persoon

58 (54.2%): 2 personen

12 (11.2%): > 2 personen



2. Leeftijd(en) volwassene(n): *

Aantal deelnemers: 107

- 32
- 24
- 23 en 27
- 58
- 21
- 21
- 29
- 24
- 21
- 49 53
- 30 /35
- 52
- 24
- 34
- 20
- 20 en 23
- 21 23
- 23 en 24
- 32 32
- 21
- 61 en 65
- 34
- 26 20
- 24
- 22 en 26
- 24
- 27
- 22

- 23
- 22
- 25
- 59
- 30
- 25
- 25
- 29, 4, 2
- 30
- 23 24
- 22
- 24
- 24
- 26
- 20
- 24
- 21
- 24 en 25
- 25
- 22
- 22 en 22
- 22 en 22

- 21
- 21
- 26 en 23
- 22
- 25
- 25
- 25
- 22
- 35
- 29
- 27
- 23
- 27
- 62
- 28 en 36
- 27 en 23
- 30
- 23
- 26
- 22
- 34,31
- 250
- 23
- 50 49 19 19 15
- 50+
- 22
- 51 en 49
- 83
- 66 en 65
- 46
- nb
EE E0

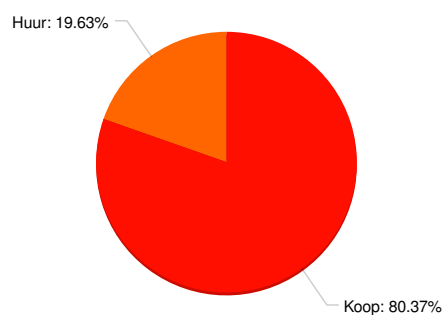
- 54 57
- 22 23
- 20
- 26 23
- nb
- nb
- nb
- 26
- > 65
- 32 36
- 62
- 25
- rond 60
- 54 57
- 59 59
- 72
- 74
- 74
- 75+
- 80 78
- 75
- 88
- 70 75
- 65 67
- 23
- 65

3. Welke voorkeur heeft u? *

Aantal deelnemers: 107

86 (80.4%): **Koop**

21 (19.6%): **Huur**



4. Welke prijsklasse koop? *V.o.n. is alle kosten inbegrepen *

Aantal deelnemers: 107

8 (7.5%): < € 150.000

v.o.n.*

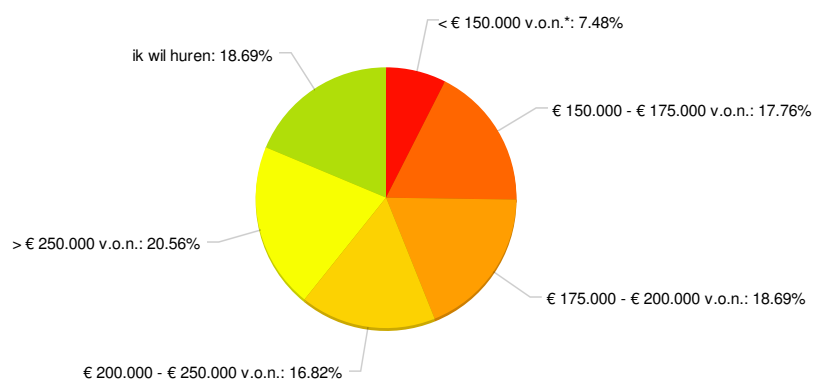
19 (17.8%): € 150.000 - € 175.000 v.o.n.

20 (18.7%): € 175.000 - € 200.000 v.o.n.

18 (16.8%): € 200.000 - € 250.000 v.o.n.

22 (20.6%): > € 250.000 v.o.n.

20 (18.7%): ik wil huren



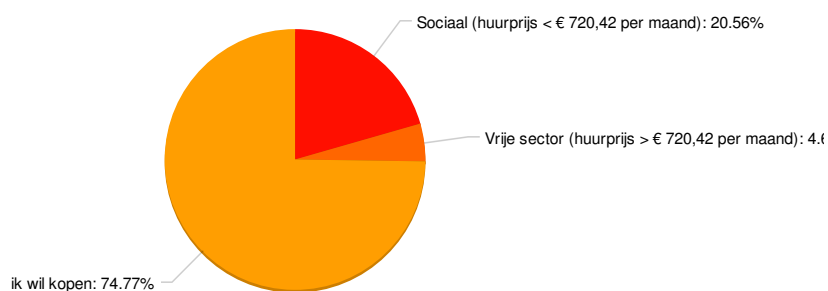
5. Welke prijsklasse huur? *

Aantal deelnemers: 107

22 (20.6%): Sociaal
(huurprijs < € 720,42 per maand)

5 (4.7%): Vrije sector
(huurprijs > € 720,42 per maand)

80 (74.8%): ik wil kopen



6. Wat voor type woning zoekt u binnen 2 jaar? *

Aantal deelnemers: 107

21 (19.6%):

Levensloopbestendig
woonhuis /ouderenwoning

12 (11.2%):

Eengezinswoning

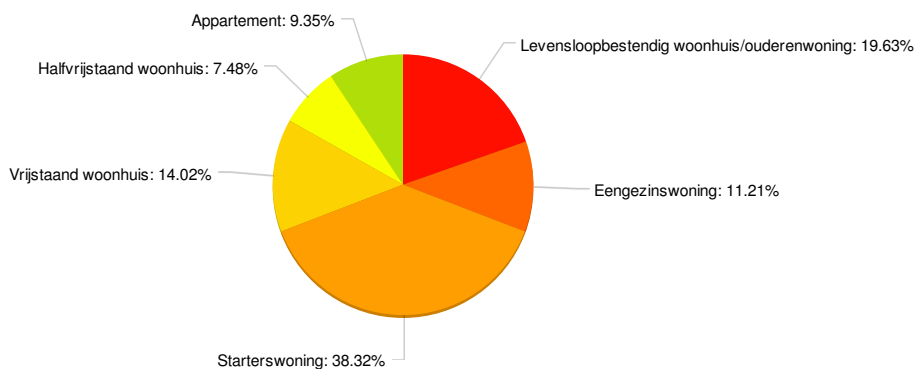
41 (38.3%): Starterswoning

15 (14.0%): Vrijstaand
woonhuis

8 (7.5%): Halfvrijstaand
woonhuis

- (0.0%): Geschakeld
woonhuis

10 (9.3%): Appartement



7. Kunt u aankruisen waarom u de gewenste woning nu niet kunt vinden in Ysselsteyn?

Aantal deelnemers: 101

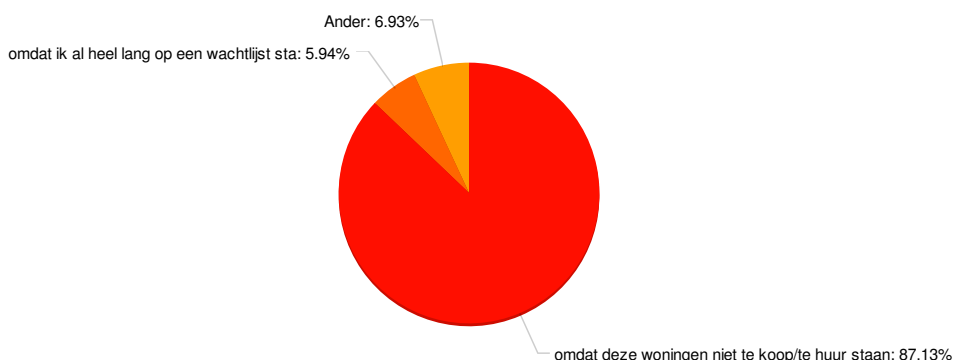
88 (87.1%): omdat deze
woningen niet te koop/te
huur staan

6 (5.9%): omdat ik al heel
lang op een wachtlijst sta

7 (6.9%): Ander

Antwoord(en) van het
extra veld:

- Nog niet actief gezocht
- Nog niet gezocht nu
- Wat er nu te koop staat in Ysselsteyn is echt veelste duur voor starters. Ook als er ergens een huisje vrij komt hoeft er niet eens een verkoopbord te staan alles gaat via mond op mond. Zo heeft niet iedereen eens de kans op een huisje
- Ik wil niet in Ysselsteyn wonen, vanwege klimaat
- Geen aanbod
- te weinig keuze
- was nog niet van toepassing



Naam van de berekening: Effect Ringweg 2 worst-case

Gemaakt op: 6-12-2019 13:42:16

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Appartementencomplex Ysselsteyn

Berekende ruwheid: 0,24 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Ringweg 2	189 758	389 278	6,0	6,0	0,50	4,00	29 210

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	hoek 1	190 242	389 261	6,5	1,8
3	hoek 2	190 272	389 271	6,5	1,6
4	hoek 3	190 286	389 238	6,5	1,6
5	hoek 4	190 254	389 227	6,5	1,8

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Aannemersbedrijf P. Martens BV	Jan Poelsweg 6, 5813 BN Ysselsteyn

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Appartementencomplex Ysselsteyn	RbesHuE52XVF

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 december 2019, 14:25	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	17,98 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

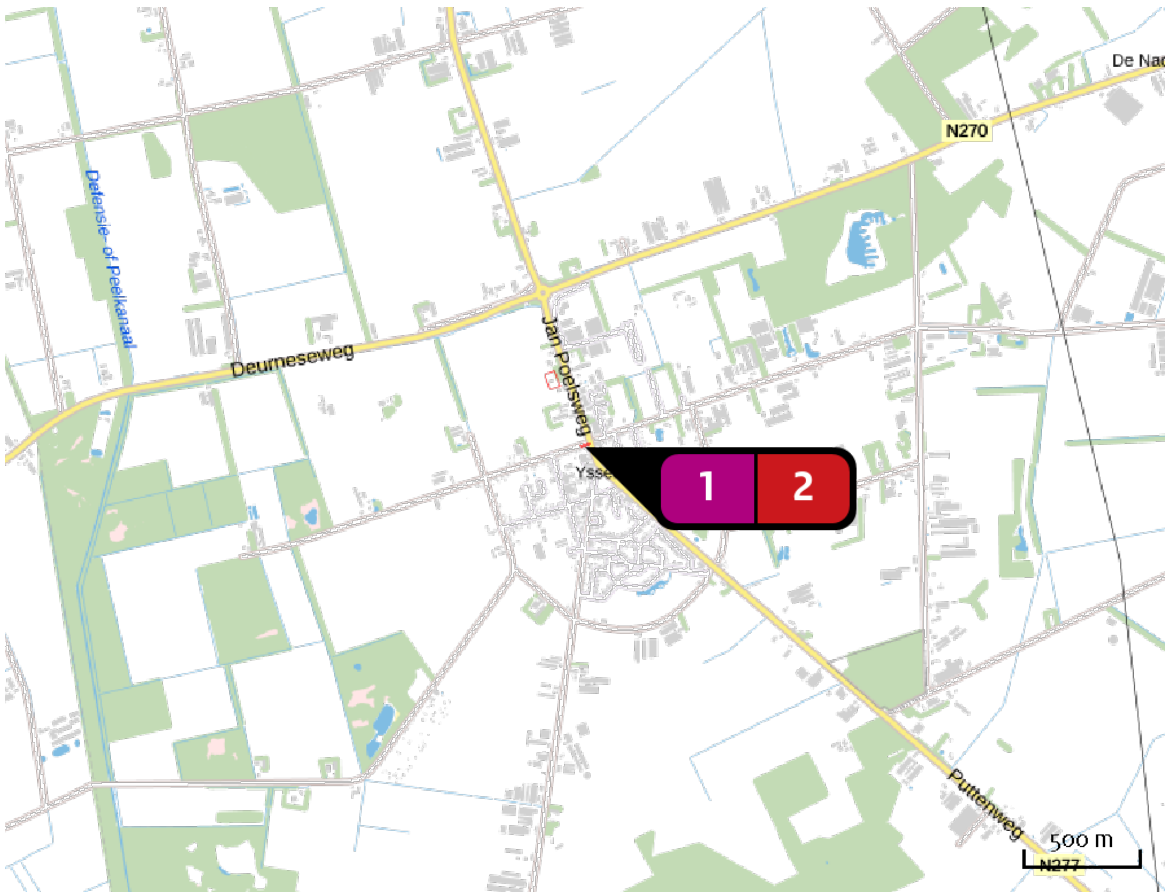
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

gebruiksfasen

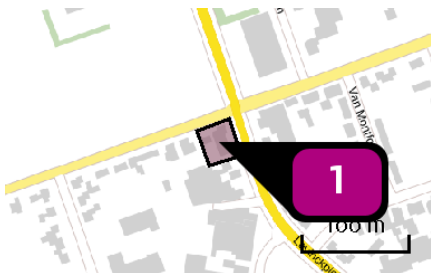
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Appartementencomplex Plan Plan	-	17,76 kg/j
2	Verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Appartementencomplex

Locatie (X,Y)

190266, 389251

NOx

17,76 kg/j

Sector	Categorie	Omschrijving	Eenheden	Stof	Emissie
	Woningen (nieuwbouw): Appartement	Appartementencomplex	16,0	NOx	17,76 kg/j



Naam

Verkeer

Locatie (X,Y)

190266, 389275

NOx

< 1 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	48,0 / etmaal	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019_20191018_c53b8fdaa8

Database versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

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

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Aannemersbedrijf P. Martens B.V.	Jan Poelsweg 6, 5813 BN Ysselsteyn

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Appartementencomplex Jan Poelsweg 6	RiWwMgraiKmK	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
15 maart 2020, 19:20	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NO _x	37,52 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

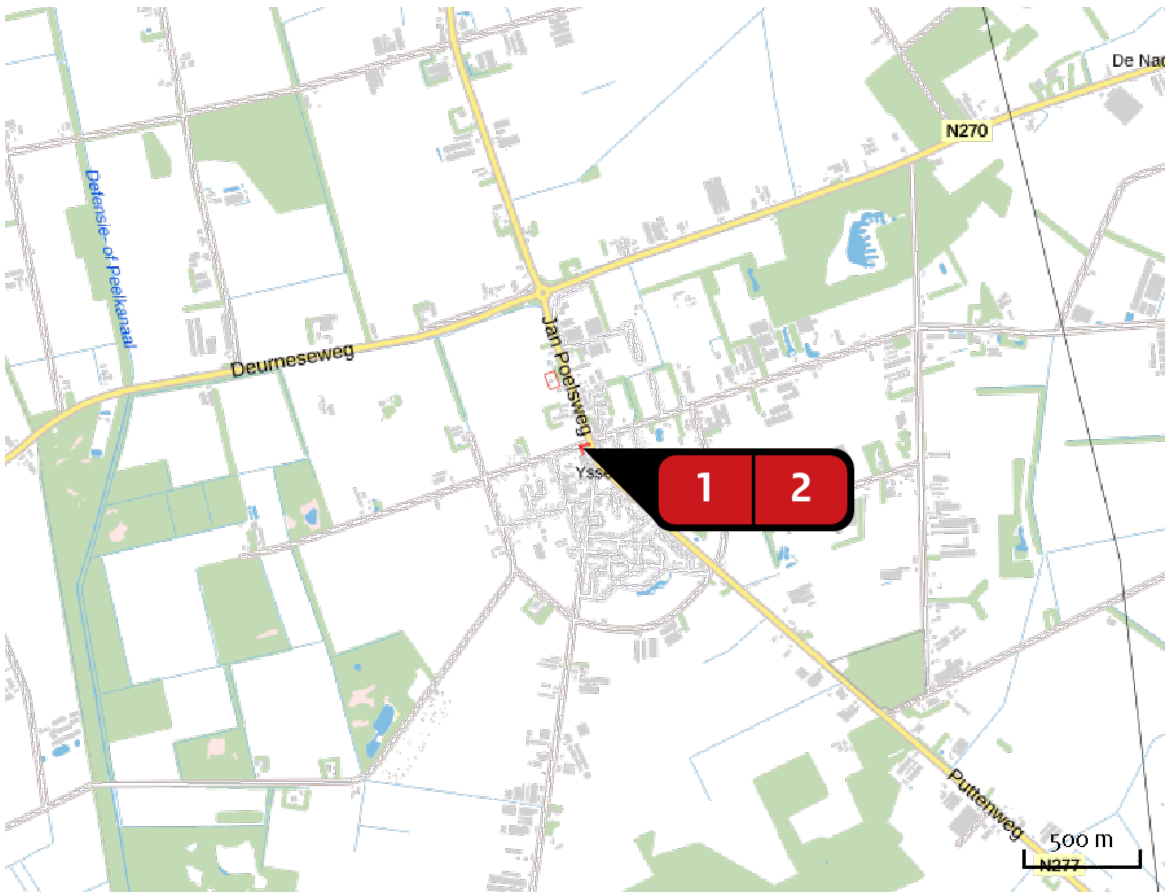
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Bouwfase

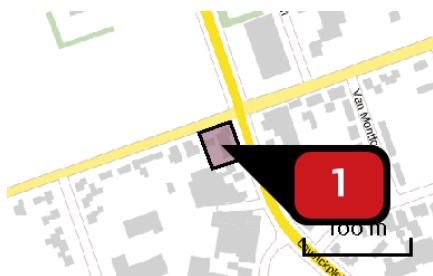
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	36,61 kg/j
2	Werkverkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

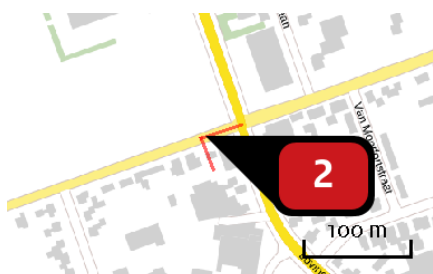
Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Mobiele werktuigen
190265, 389250
36,61 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Rupskraan		4,0	4,0	0,0	NOx	6,14 kg/j
AFW	Shovel		4,0	4,0	0,0	NOx	3,07 kg/j
AFW	Mobiele kraan		4,0	4,0	0,0	NOx	16,64 kg/j
AFW	Bulldozer		4,0	4,0	0,0	NOx	6,14 kg/j
AFW	Graafmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	4,61 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Werkverkeer
190248, 389270
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	20,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019A_20200211_3b24c29c22

Database versie 2019A_20200226_89548b118c

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>