

Bestemmingsplan 'Timmermannsweg 13 Ysselsteyn'

Gemeente Venray

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Timmermannsweg 13 Ysselsteyn'

Gemeente Venray

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02305_4
IMRO IDN:	NL.IMRO.0984.BP20016-VA01
Datum:	16 december 2020
Opdrachtgever:	Peter Claessens Interieur en bouwprojecten
Projectteam BRO:	MOo, DAd
Concept:	maart 2020
Voorontwerp:	juli 2020
Ontwerp:	december 2020
Vastgesteld:	9 februari 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouw, Ysselsteyn, Timmermannsweg, Sint Odahoeve, gemeente Venray
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van maximaal 15 wooneenheden aan de Timmermannsweg te Ysselsteyn in de gemeente Venray.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en plangrens	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opbouw bestemmingsplan	5
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	9
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	11
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Woonvisie Venray 2017	16
3.4.2 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn	16
3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030	18
4. UITVOERINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Geluidhinder	21
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Externe veiligheid	23
4.1.5 Milieuzonering	26
4.1.6 Geurhinder	27
4.1.7 M.e.r.-plicht	31

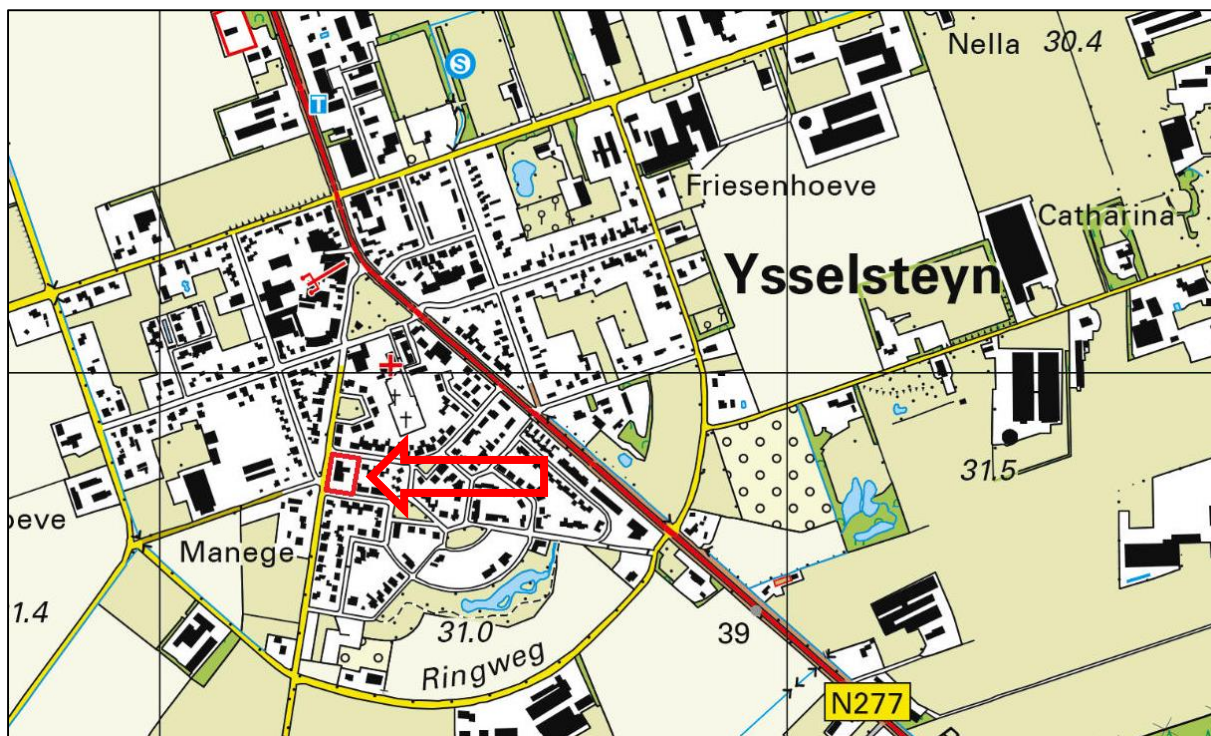
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.2.1 Archeologie	36
4.2.2 Cultuurhistorie	37
4.3 Leidingen en infrastructuur	38
4.4 Ecologie	38
4.5 Verkeer en parkeren	40
4.6 Waterhuishouding	43
4.7 Onderzoek niet gesprongen explosieven	46
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	47
4.9 Duurzaamheid	48
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 49
5.1 Planonderdelen	49
5.2 Toelichting op de verbeelding	49
5.3 Toelichting op de planregels	49
5.3.1 Inleidende regels	50
5.3.2 Bestemmingsregels	50
5.3.3 Algemene regels	52
5.3.4 Overgangs- en slotregels	53
 6. HANDHAVING	 54
 7. HAALBAARHEID	 55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
 8. PROCEDURE	 58
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2: Geurbelastingpunten	
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 4: Stikstofdepositie onderzoek	
Bijlage 5: Infiltratieonderzoek	
Bijlage 6: Ladderonderbouwing	
Bijlage 7: Notulen omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

PC Interieur en bouwprojecten (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om op de locatie Timmermannsweg 13 te Ysselsteyn te herontwikkelen. Het voornemen bestaat om dit perceel, met de inplande verbouwing van de Odahoeve, maximaal 15 seniorenwoningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Ysselsteyn', dat op 27 september 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray. Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd tot 'Wonen' waarbinnen het bouwvlak slechts een woning is toegestaan. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, aangezien de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de regels van de vigerende bestemmingen.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

De gemeente Venray heeft laten weten onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief. De gemeente Venray wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan wordt de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging en plangrens

De planlocatie is gelegen aan de Timmermannsweg en ligt redelijk centraal in de kern van Ysselsteyn. De ontwikkelingen vinden plaats op de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie M, nummer 807.

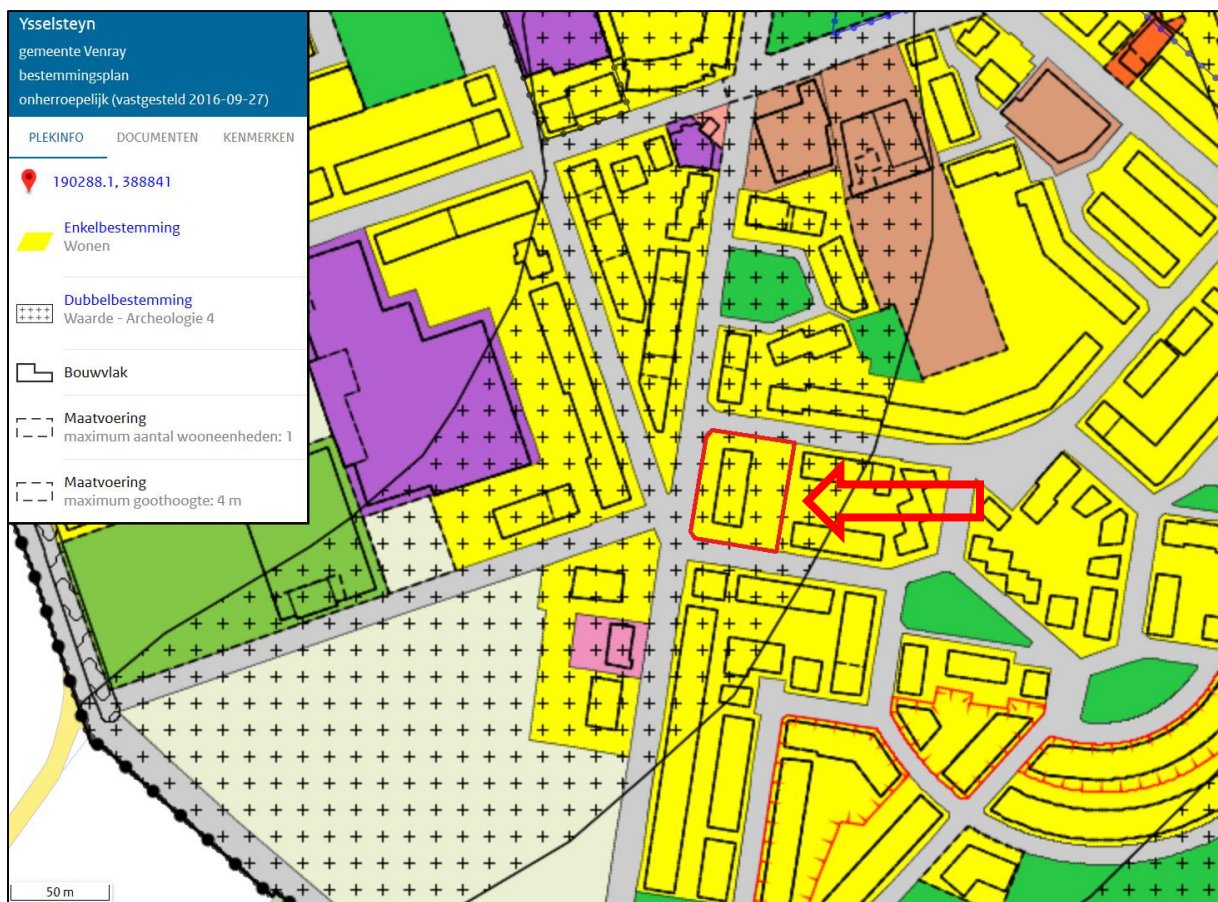


Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

In de huidige situatie heeft de Timmermannsweg reeds een nadrukkelijk woonkarakter. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen. De zuidkant van het plangebied wordt gekenmerkt door woningbouw met meerdere (vrijstaande) woningen. Aan de westzijde zijn tevens enkele woningen gelegen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan de Buntweg. De noordkant en oostkant wordt daarentegen wederom gekenmerkt door diverse vrijstaande woningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Ysselsteyn', zoals vastgesteld op 27 september 2016 door de gemeenteraad van Venray. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Ysselsteyn' met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemmingen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen' waar binnen het bouwvlak slechts een woning is toegestaan. Aangezien er binnen de bestemming 'Wonen' slechts één woning is toegestaan, is het planvoornemen van maximaal 15 seniorenwoningen niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan en dient de voorliggende ontwikkeling planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de zuidwesthoek van de kern Ysselsteyn binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als Venray, sectie M, nummer 807. De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. De hoofdkern Venray ligt circa 5,5 kilometer ten oosten van Ysselsteyn. In de huidige situatie is binnen het plangebied de voormalige ontginningsboerderij Sint Odahoeve gevestigd. Dit pand is een van de oudste gebouwen van Ysselsteyn.



Luchtfoto de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

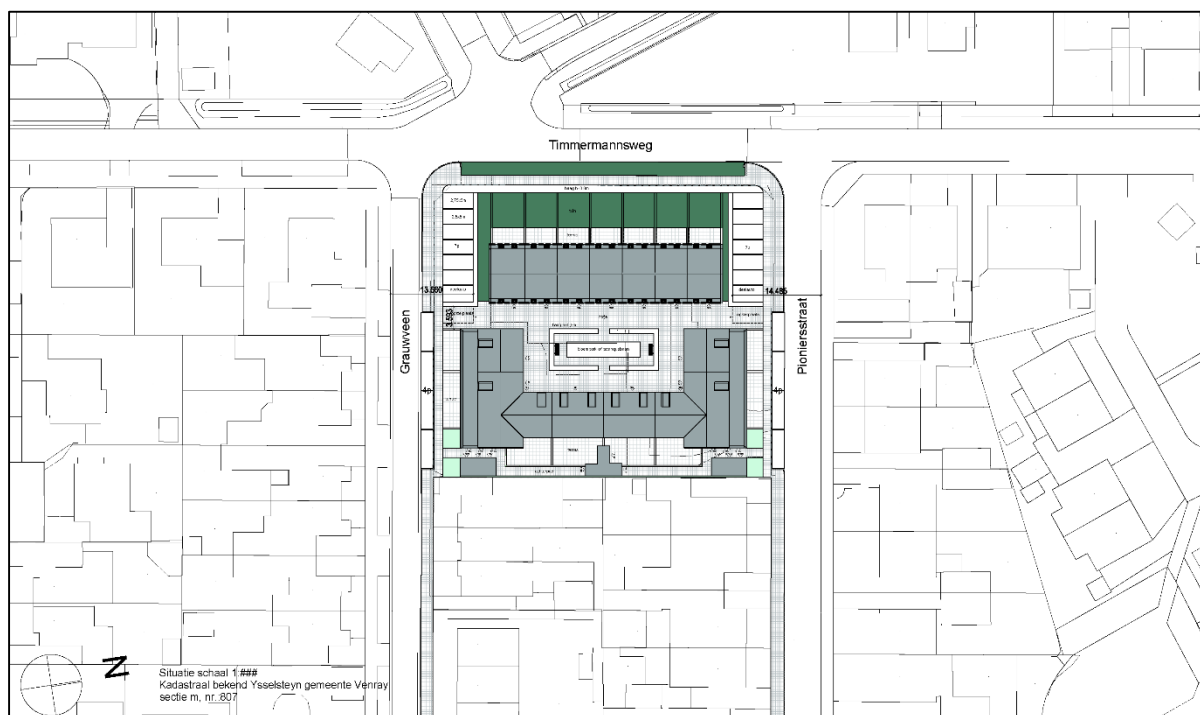
In de huidige situatie heeft de Timmermannsweg reeds een nadrukkelijk woonkarakter. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen. De zuidkant van het plangebied wordt gekenmerkt door woningbouw met meerdere (vrijstaande) woningen. Aan de westzijde zijn tevens enkele woningen gelegen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan de Buntweg. De noordkant en oostkant wordt daarentegen wederom gekenmerkt door diverse vrijstaande woningen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de Odahoeve in pandig te verbouwen. Met deze ontwikkeling wordt deze karakteristieke langgevelboerderij getransformeerd waarbij in totaal 7 wooneenheden in pandig worden gerealiseerd. Het vloeroppervlak van de begane grond van deze woningen bedraagt circa 50 m². Daarnaast wordt ook het oostelijke deel van het plangebied getransformeerd en herontwikkeld. In het oostelijke deel worden 8 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een vloeroppervlak van minimaal 55 m² (tussenwoningen) tot maximaal 67 m² (hoekwoningen). Het totale bouwplan betreft 15 woningen en het totale plangebied is circa 2700 m² groot.

In het kader van het planvoornemen wordt het gehele plangebied herontwikkeld. Dit betekent dat naast de bouw van de woningen, ook de openbare ruimte ontwikkeld wordt. In de openbare ruimte is er aandacht voor een groene leefomgeving, voldoende parkeervoorzieningen en klimaatadaptatie. Er wordt aan de oostzijde van de bestaande Odahoeve een hofje gecreëerd waar extra aandacht is voor groen. Dit hofje dient als ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners van de 15 woningen en de bewoners van omliggende woningen.

Er worden in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden in totaal 14 parkeerplaatsen op beide kopse kanten van de Sint Odahoeve gerealiseerd en in totaal 8 parkeerplaatsen aan zowel het Grauwveen en de Pioniersstraat. Het plangebied blijft bereikbaar via de Timmermannsweg, Pioniersstraat en Grauwveen. In de navolgende afbeeldingen is een mogelijke schetsmatige stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan.



Impressie van het planvoornemen (bovenaanzicht)



Impressie van het planvoornemen(zijaanzicht)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

In het kader van het initiatief wordt de Odahoeve inpandig verbouwd, worden woningen op het voormalige achterterf gerealiseerd en wordt de openbare ruimte heringericht.

Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Daarnaast blijft in het kader van onderhavige ontwikkeling de Odahoeve behouden. Tot slot wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichingen te zien zijn.

Qua situering zullen de woningen naar elkaar toe geprojecteerd worden. Door deze situering wordt een hofje gecreëerd. Dit hofje heeft als doel de bewoners uitzicht te geven op een groene en vrije ruimte waarbij daarnaast zicht is op elkaar. Dit zorgt voor een bepaalde mate van sociale veiligheid voor de nieuwe bewoners van de herontwikkeling Sint Odahofje. Voor een impressie van het planvoornemen zie het 'structuurontwerp' in bijlage 1.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de woningbouwkavels.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling aan de Timmermannsweg te Ysselsteyn betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 15 woningen te realiseren past binnen deze definitie. Bovendien is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien onderhavig planvoornemen een toevoeging van 14 woningen betreft (1 woning is reeds planologisch toegestaan), wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Aangezien de realisatie het planvoornemen conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden. In paragraaf 4.8 vindt derhalve een behoefte onderbouwing plaats.

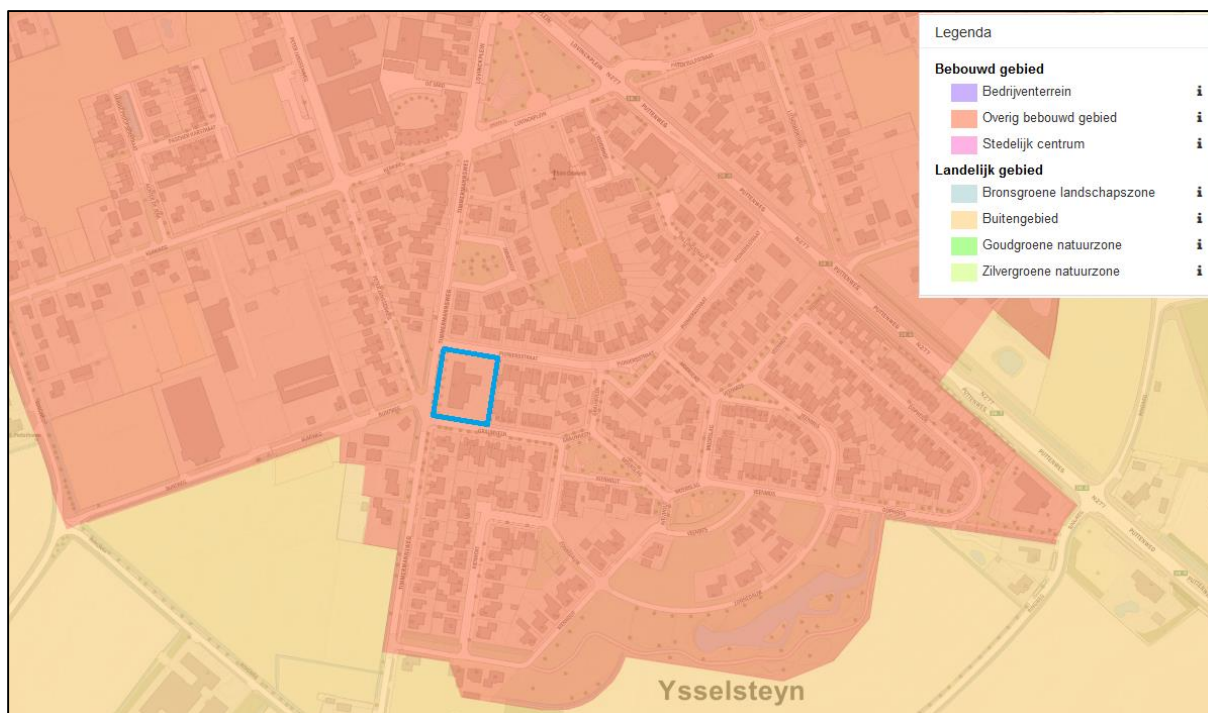
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Binnen de gemeente Venray is er naar schatting een woningbehoefte tot 2034.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

Naast de kwantitatieve uitdaging is er nog een kwalitatieve uitdaging. Deze uitdaging vraagt in een omslag in denken. Het toekomstigbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad is dan ook een aanzienlijke opgave. De Limburgse woningmarkt heeft belang bij de ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze toekomstbestendigheid omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en-gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke en demografische trends leveren een vraag naar een ander type woningen op dan de voorraad nu biedt. Er komt bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

De Limburgse woningmarkt kent hierdoor een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is (vooral huurwoningen) om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Er zal een herstructurering plaats vinden, waarbij de bestaande bebouwing inpandig verbouwd wordt en passende nieuwbouw wordt gerealiseerd die aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de gemeente en de regio. Daarnaast is de beoogde nieuwbouw in vergelijking tot de bestaande bebouwing zuiniger qua energieverbruik (zie paragraaf 4.9). Dit sluit aan bij het toekomstbestendig maken van de Limburgse woningmarkt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Binnen de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de structuurvisie:

- Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
- De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
- Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor...;
- Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
- Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De vijf inhoudelijke pijlers geven sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is namelijk onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Daarnaast is het van belang dat samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus 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 aanwezig zijn.

Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de toenemende vraag naar woningen in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen). Daarnaast is er ook een toenemende vraag naar kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de kern van Ysselsteyn en ligt in de nabijheid van voorzieningen. Tevens wordt voorzien in de realisatie van relatief kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De beoogde ontwikkeling komt zodoende overeen met de gesignaleerde kansrijke segmenten. Risicosegmenten die geconstateerd zijn betreffen de afnemende vraag (op termijn) naar kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur, de afnemende vraag naar landelijk wonen, de afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen en de afnemende vraag naar grotere woningen. Er wordt middels de beoogde ontwikkeling geenszins voorzien in deze risicovolle segmenten.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het betreffen woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens voor senioren en medioren/55plussers. Gezien de situering en aard van het planvoornemen en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit de beoogde ontwikkeling aan op de gesignaleerde kansrijke segmenten uit de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Venray 2017

Op 16 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Woonvisie Venray 2017' vastgesteld. De woonvisie geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren, met een focus op de rol van het wonen in de algehele ambitie om Venray sterker en aantrekkelijker te maken.

Uit de in het kader van de woonvisie verrichte onderzoeken is gebleken dat in Limburg, dat wordt aangeduid als een anticipeergebied, er tegen de stroom in nog drie plaatsen zijn die groeien; één daarvan is de gemeente Venray. De kwaliteit van het wonen speelt een grote rol voor de tevredenheid, identiteit, zelfredzaamheid en participatie van Venraynaren en is ook van belang voor de economische ontwikkeling van Venray.

Wanneer wordt gekeken naar de woonwensen van de Venrayse bevolking blijkt dat er een toename is in de vraag naar huur eengezinswoningen en huur appartementen. Daarnaast heeft de toenemende groep oudere huishoudens ook een voorkeur voor appartementen. Tevens wordt er de afgelopen jaren een trend gezien onder alleenstaanden om meer te kiezen voor stedelijk wonen. De effectieve vraag (gebaseerd op verhuispatronen in de periode 2010-2015) toont een vraag naar eengezinswoningen van 60% en appartementen van 40%. Dit is een verschuiving ten opzichte van de huidige verhoudingen in de woningvoorraad, waar 85% van de woningen een eengezinswoning is.

Nieuwe inwoners van de gemeente Venray gaan zorgen voor een belangrijke vraag naar nieuwe woningen. Deze vraag is een kans voor de gemeente om haar woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Een deel van de toekomstbestendigheid wordt gezocht in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Het andere deel wordt gezocht in de vergroting van de woningdifferentiatie door de nieuwbouw van andere woningtypes. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze woningdifferentiatie door het realiseren van 15 wooneenheden (koopsegment) binnen de kern van Ysselsteyn.

Afweging

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 15 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn. Het betreft de realisatie van 7 woningen in de Sint Odahoeve en 8 woningen op het voormalige achtererf. Het betreft een gedifferentieerd programma, bestaande uit diverse rij- en hoekwoningen. In het kader van het planvoornemen is een behoefte onderbouwing uitgevoerd, zie paragraaf 4.8.

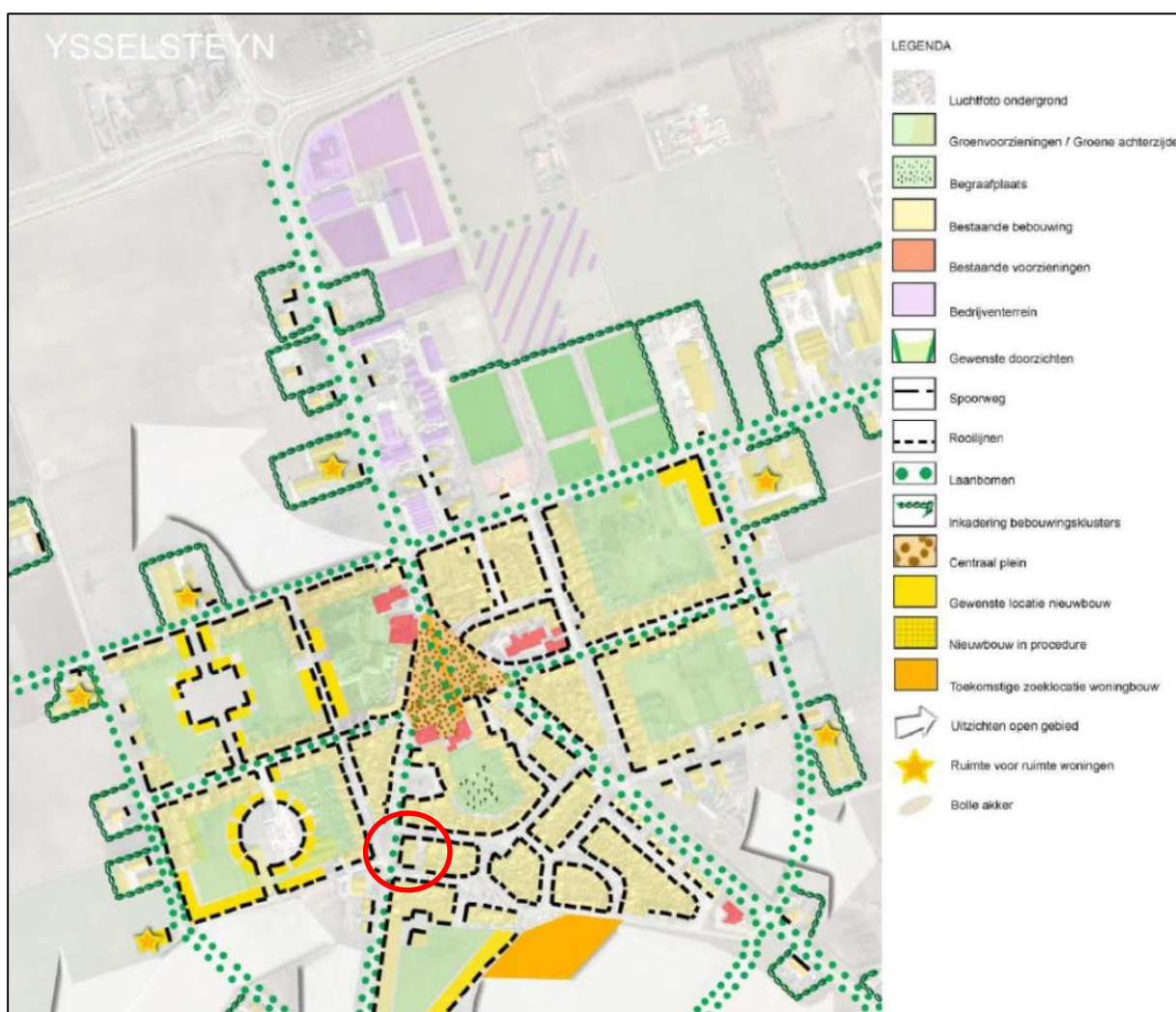
3.4.2 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn

De gemeenteraad van Venray heeft op 28 september 2010 de structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn (DOP Ysselsteyn) vastgesteld. Hierin is een analyse van de huidige situatie van de kern Ysselsteyn en een hierop gebaseerde strategische visie neergelegd. In de strategische visie wordt de visie op Ysselsteyn voor de periode tot 2020 beschreven.

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, hetgeen heeft geresulteerd in een integrale gebiedsvisie. Deze 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 aangegeven op welke locaties in en rond de kern nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk zijn, en welke voorwaarden hieraan zijn verbonden.

Op basis van de visiebepaling is een aantal speerpunten geformuleerd voor concrete ontwikkelingen in en rond de kern Ysselsteyn. Deze speerpunten zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda behorende bij het dorpsontwikkelingsplan. Enkele van deze speerpunten zijn de herinrichting van het Lovinckplein, vermindering van overlast als gevolg van de omliggende intensieve veehouderijen, het stimuleren van bedrijvigheid en een concentratie van de gezondheidszorg in en rondom het dorp.



Uitsnede analysekaart behorende bij structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Op basis van de strategische visie en de hierin geformuleerde speerpunten is een uitvoeringsagenda opgesteld, waarin 14 concrete agendapunten zijn benoemd. Deze punten zijn onder te verdelen in projecten op het gebied van:

- sociaal maatschappelijke aard;
- bedrijvigheid;
- openbare ruimte;
- milieu;
- verkeer.

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van de Odahoeve. De locatie wordt in het DOP Ysselsteyn niet genoemd als mogelijke locatie voor woningbouwontwikkelingen. Echter in het DOP Ysselsteyn is woningbouw als een van de belangrijkste prioriteiten aangemerkt. Naar aanleiding van de behoeftepeiling voor de jaren 2019/2020 is vastgesteld dat het formele toetsingskader (DOP 2010) stedenbouwkundig verouderd. Zo is onder andere tijdens het Dorpsforum (op 20 november 2019) besloten dat, stedenbouwkundig gezien, het gehele gebied tussen de Ringweg, Ysselsteynseweg en Heidse Peelweg als zoekgebied wordt aangewezen voor woningbouw, mede gezien het door het dorp geprioriteerde belang bij lokale woningbouw.

Met deze ontwikkeling wordt deze karakteristieke langgevelboerderij getransformeerd waarbij in totaal 7 wooneenheden inpandig worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ook het oostelijke deel van het plangebied getransformeerd en herontwikkeld. In het oostelijke deel worden 8 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Het totale bouwplan bedraagt derhalve 15 woningen. Aangezien het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft conform het Besluit ruimtelijke ordening, dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden. In paragraaf 4.8 vindt derhalve een behoefte onderbouwing plaats.

In deze behoefte onderbouwing wordt onderbouwd, dat mede gelet op de behoeftepeiling/enquête voor de jaren 2019-2020 en de besluitvorming in het Dorpsforum de locatie valt onder het zoekgebied voor woningbouw en dat onderhavige ontwikkeling inspeelt op een lokale specifieke woonbehoefte.

Afweging

Het planvoornemen is in lijn met de beleidsuitgangspunten van het Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn.

3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de 'Toekomstvisie Venray' staat de vraag centraal hoe Venray eruit ziet in het jaar 2030. De toekomstvisie is tot stand gekomen op basis van de inbreng van ruim 1.500 inwoners van Venray. De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de navolgende vijf concrete ambities geformuleerd:

1. zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;

Ambitie in het jaar 2030: Om deze eerste ambitie te realiseren zal de gemeente Venray de komende tien jaar op actieve wijze initiatieven stimuleren en ondersteunen die ontmoeting en verbinding tussen verschillende leeftijdsgroepen of culturele groepen tot stand brengen. Hierbij moet ge-

dacht worden aan (goede verbindingen naar) brede, maatschappelijke en passende voorzieningen, die met elkaar samenwerken. Hiervoor gebruiken inwoners bijvoorbeeld klimaatneutrale pendelbusjes, veelal met vrijwilligers achter het stuur. Ook moet gedacht worden aan een actief verenigingsleven, waar vrijwilligers van elkaar leren. Hierdoor is er in 2030 voor iedereen een ontmoetingsplek in een gebouw of buiten, hoeft niemand zich meer eenzaam of onveilig te voelen en kan iedereen meedoen.

2. woon je groen en sociaal;

Ambitie in het jaar 2030: Tot 2030 is nog sprake van een bevolkingstoename in Venray. Desondanks kan je de komende tien jaar in Venray voor elke levensfase een passende woning vinden. De mismatch tussen inwoners en het woningaanbod is verleden tijd en er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus. Jonge gezinnen vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs en met tal van voorzieningen. Kinderen kunnen naar goede scholen en veilig buiten spelen. Er zijn betaalbare starterswoningen, en lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen zijn in 2030 verleden tijd.

3. zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;

Ambitie in het jaar 2030: Hergebruik, recycling en het gebruik van herbruikbare materialen is in 2030 de norm, waardoor we zowel de grondstoffenvoorziening als onze milieu-impact beperken. Bovendien hebben we in 2030 de verantwoordelijkheid genomen voor onze eigen energievoorziening en zijn we aan de slag met energiebesparing, opwekking van duurzame elektriciteit en het gebruik van duurzame warmte. De energietransitie zet zich nog voort tot 2050. Dan willen we energieneutraal zijn. Kleinschalige coöperatieve burgerinitiatieven worden gestimuleerd.

4. stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;

Ambitie in het jaar 2030: In de digitale en geautomatiseerde economie van 2030 is de beroepsbevolking kleiner en de vraag naar hoogopgeleide kenniswerkers groter, zo is de verwachting. Een leven lang leren is noodzakelijk geworden. In 2030 is de regionale arbeidsmarkt versterkt vanuit de driehoek bedrijven, onderwijs en overheid. Er is flink geïnvesteerd in stagemogelijkheden en om-, bij- en herscholing van de beroepsbevolking. Tweedekansonderwijs helpt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk. En scholing van arbeidsmigranten, in de vorm van bijvoorbeeld taallessen, heeft de integratie bevorderd en biedt hen een duurzame verbondenheid met Venray. Dit wordt versterkt door echt mee te doen in de samenleving met bijvoorbeeld vrijwilligerswerk.

5. is iedereen mobiel.

Ambitie in het jaar 2030: Het bevorderen van de bereikbaarheid staat hoog op de gemeentelijke en regionale agenda. Venray heeft in 2030 een veilig, toegankelijk en betrouwbaar mobiliteitssysteem met, waar mogelijk, schone en stille mobiliteit. Dat zorgt ervoor dat bedrijven en voorzieningen binnen Venray goed bereikbaar zijn, maar ook dat inwoners die buiten de gemeente werken of studeren snel op hun werk of onderwijsinstelling zijn. De bereikbaarheid binnen de gemeente en richting Nijmegen (noord), Venlo (zuid), Eindhoven (west) en Duitsland (oost) is verder verbeterd met het streven naar een robuust mobiliteitssysteem, nieuwe (organisatie)vormen van vervoer en door gebruik te maken van nieuwe en slimme technologieën. In 2030 zijn er vormen van deelvervoer (deelauto) geïntroduceerd.

De bovenstaande ambities zijn gebaseerd op een aantal trends- en ontwikkelingen die geconstateerd zijn binnen de gemeente Venray. Deze trends- en ontwikkelingen zijn:

- andere invulling van de (schaarse) ruimte;
- klimaatverandering en energietransitie;
- nieuwe technologie;
- langer leven;
- nieuwe rolinvulling inwoners en overheid;
- toenemende diversiteit;
- veranderende economie.

Afweging

Wanneer gekeken wordt naar onderhavig planvoornemen is hoofdzakelijk de ambitie 'woon je groen en sociaal' van belang. Doelstelling is dat er tot 2030 voor elke levensfase een passende woning te vinden is binnen de gemeente Venray. Daarnaast moet er geen sprake meer zijn van een mismatch tussen inwoners en het woningaanbod. Er dient een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus te zijn. Senioren vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs, met aandacht voor sociale veiligheid en met tal van voorzieningen in de buurt. Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van betaalbare woningen die in de directe nabijheid zijn gelegen van voorzieningen. De beoogde woningen zijn daarnaast gezien de faciliteiten in de woningen aantrekkelijk voor de groeiende groep ouderen. De directe nabijheid van voorzieningen zorgt er daarnaast voor dat deze groep ouderen langer zelfstandig kan blijven wonen in Ysselsteyn.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

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 nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien op het voorliggende plangebied reeds een woonbestemming aanwezig is en omdat er sprake is van het gebruik van bestaande gebouwen, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoelige functie. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in onderhavig planvoornemen niet noodzakelijk.

Aangezien er geen wijzigingen in het gebruik van het perceel hebben plaatsgevonden, kan het plangebied als 'onverdacht' worden beschouwd en wordt de bodem geschikt geacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

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. Een nieuwe woning is een

geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning. Onderhavig planvoornemen is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrie-terrein.

Toetsing

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. De Timmermannsweg heeft zodoende geen wettelijke geluidszone, aangezien het een 30 km/u weg is. Dit geldt tevens voor de Pioniersstraat en Grauwveen. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een weg. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Het besluitgebied is bovendien niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van spoorwegverkeerslawaaï of industrielawaai.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanne- melijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van 15 wooneenheden, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 20 en 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet

voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

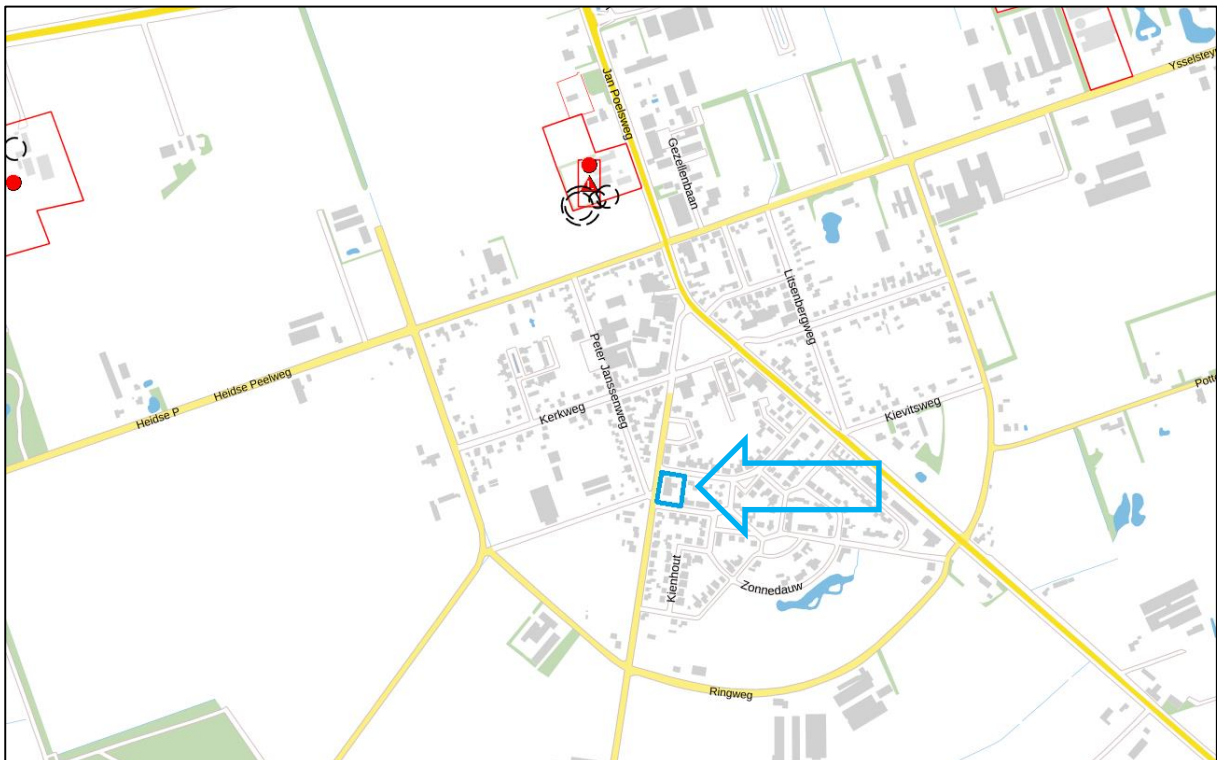
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1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

Groepsrisico

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

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauw omlijnd)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Afstand (m)	Adres	Functie	Activiteit	Risicoafstand (PR 10-6) (m)	Invloedsgebied (M)
550	Jan Poelsweg 3	Benzineservicestation	LPG-vulpunt, LPG-tank ondergronds, LPG-afleverinstallatie	35	150
650	Jan Poelsweg 4	Akkerbouw	Bovengrondse propaan-tank 3.000 liter	20	0
1100	Ysselsteynseweg 78	Fokken en houden van Varkens	Bovengrondse propaan-tank 5.000 liter	20	0
1300	Deurneseweg 177	Fokken en houden van Varkens	Bovengrondse propaan-tank 3.000 liter	20	0
1000	Zeilbergseweg 3	Camping	Bovengrondse propaan-tank 3.000 liter	20	0

Kortom, gelet op de afstanden in de tabel liggen risicovolle inrichtingen op dusdanige afstand dat het invloedsgebied niet tot het plangebied reikt. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van de risicovolle activiteiten geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de wooneenheden. De dichtstbijzijnde leiding is gelegen op meer dan 1,7 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Spoorwegen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Waterwegen

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen water gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeer

De dichtstbijzijnde wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de N270 (Deurneseweg) en de N277 (Puttenweg). Deze wegen zijn respectievelijk op een afstand van circa 1,1 ten noorden van het plangebied gelegen en op een afstand van 250 meter ten oosten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is 0 meter. Hier ligt het plangebied buiten.

De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' van de Provincie Limburg zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N277 geen gegevens opgenomen. Ten aanzien van de N270 zijn wel transportgegevens bekend. Met betrekking tot de relevante stof categorie GF3 (brandbaar tot vloeibaar verdicht gas) geldt voor de N270 een te verwachten vervoersintensiteit van 390 transportbewegingen per jaar. Uit bijlage 4 van het betreffende rapport (kaartbeelden plaatsgebonden risico en groepsrisico huidige situatie) kan worden afgeleid dat ten aanzien van de N277 mag worden aangenomen dat dit aantal aanmerkelijk lager zal liggen. Gelet op deze lage transportintensiteiten, de afstand van het plangebied tot de N277 (250 m) en de N270 (1100 m) en de beperkte impact op het aantal personen binnen het gebied als gevolg van de toevoeging van 18 een-tweepersoonswoningen, zal het groepsrisico als gevolg van beide transportassen de oriëntatiewaarde niet benaderen of overschrijden.

De ligging ten opzichte van de N270 en N277 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toetsing

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde 15 wooneenheden zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De wooneenheden betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit betreft een volumineuze detailhandel (handel in natuursteen en tuindecoraties) aan de Kerkweg 19 te Ysselsteyn. Deze milieucategorie 2 activiteit ligt op circa 90 ten westen van het plangebied. Formeel geldt een richtafstand van 30 meter tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Het planvoornemen ligt op meer dan voldoende afstand ten opzichte van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds diverse woningen dicht bij milieubelastende activiteiten gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd mogen worden. In de te realiseren woningen zal daarom sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De 15 wooneenheden belemmeren bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.6 Geurhinder

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 gebieden bestemd voor wonen en verblijf. De woningen betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

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

- Bestaande woongebieden 3,0 ouE/m3
- Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen 8,0 ouE/m3
- Buitengebied 14,0 ouE/m3

Ysselsteyn

Legenda
gemeentelijke normstelling (oue/m3)

- Norm 2,5
- Norm 3 (bestaande woongebieden)
- Norm 7
- Norm 8 (zoekgebieden voor woningbouw; bedrijventerreinen; bijzondere gebieden; individuele woningbouw)
- Norm 14 (buitengebied)

Opdrachtgever	Opdracht	Verantwoordelijke	Datum	Bladzijde
Gemeente Venray Postbus 1 5260 AB Venray Tel: 0475-523222 www.venray.nl	Opdrachtgever Gemeente Venray Postbus 1 5260 AB Venray Tel: 0475-523222 www.venray.nl			
Revisie	Adres/locatie	Datum	Bladzijde	
A0		1-20-2011	00-01-2011	01/2011

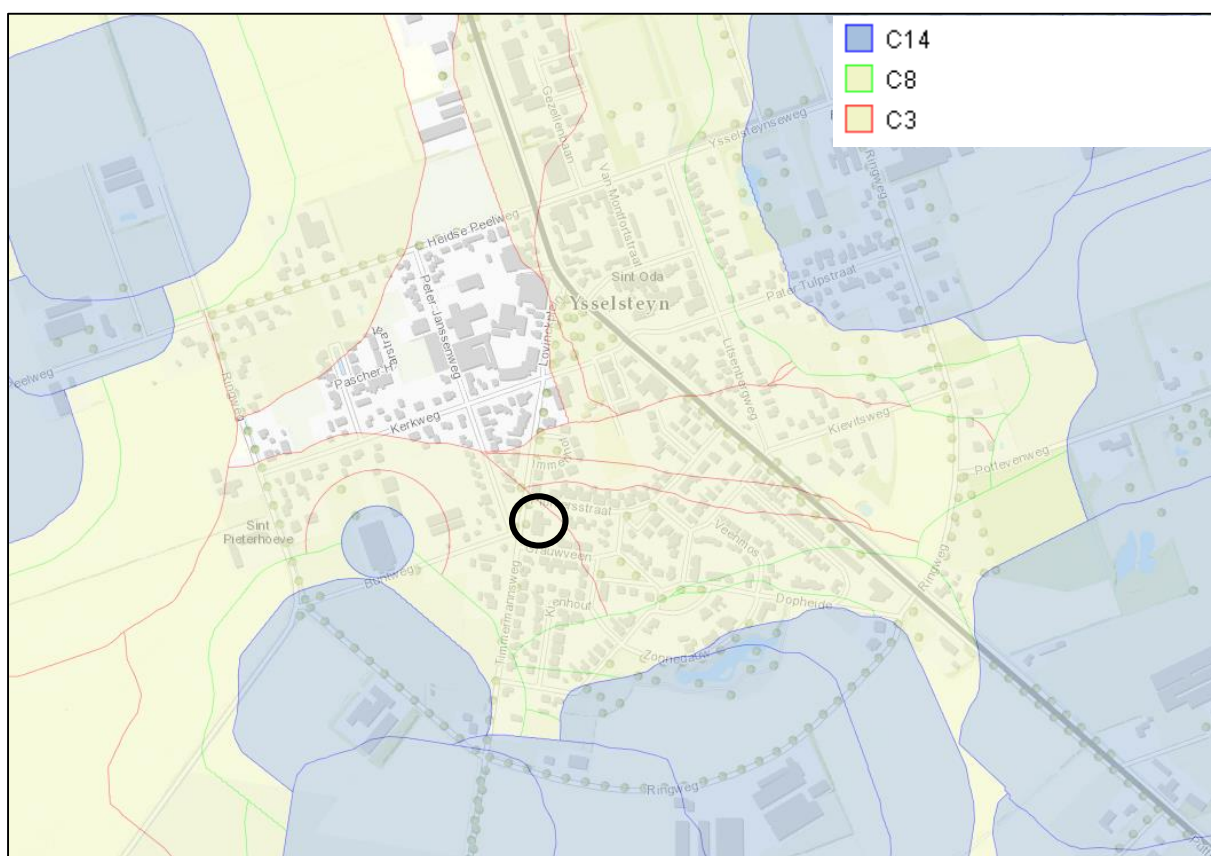
Toetsing

В|ЯО

Voorgrondbelasting

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt er conform de Geurverordening een geurnorm van 8 ouE/m³. Uit de geurhinderkaart met de voorgrondgeurbelastingen blijkt dat er geen geurhindercontouren van intensieve veehouderijen over het te ontwikkelen plangebied liggen. Er wordt daarmee aan de normen voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

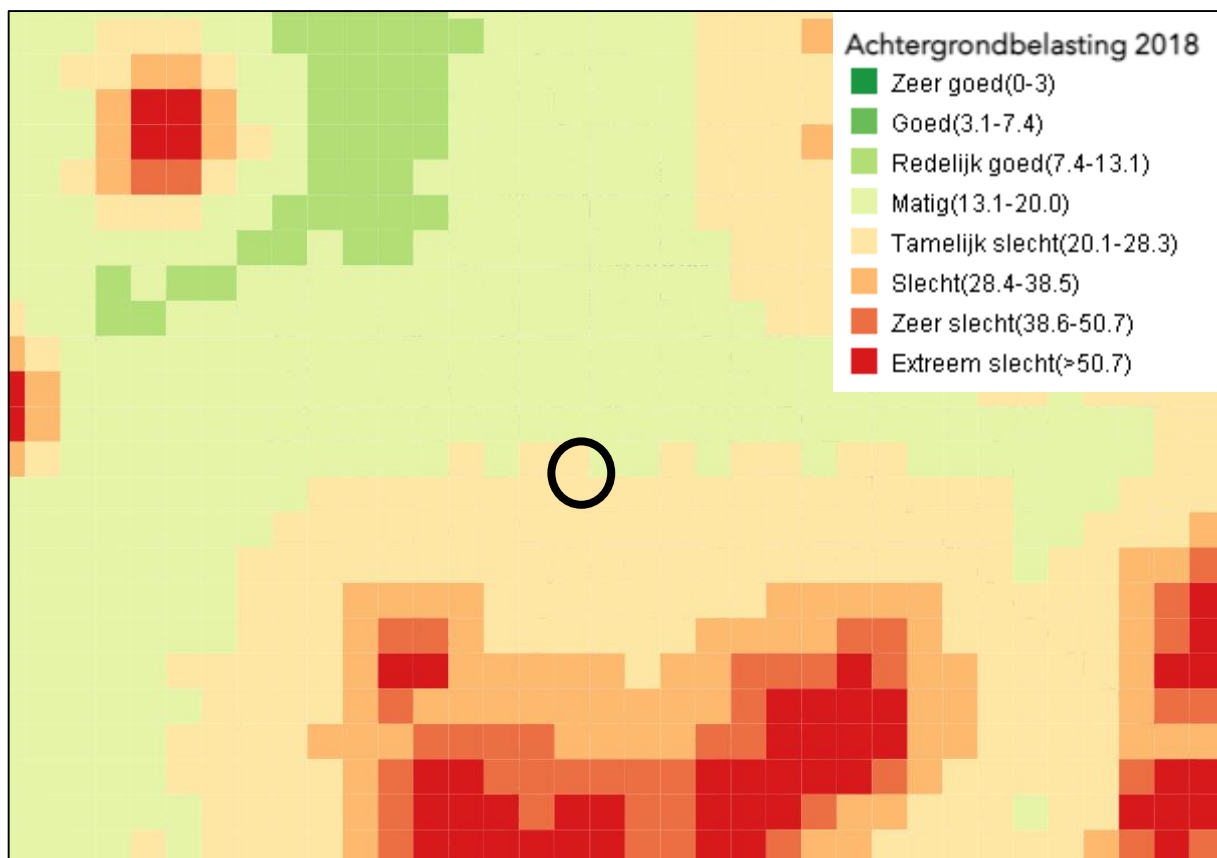
De geurhindercontouren van de veehouderijen rondom Ysselsteyn zien er als volgt uit.



Uitsnede geurhindercontourenkaart Ysselsteyn met globale aanduiding plangebied (zwart omcirkeld)

Achtergrondbelasting

Op de kaart achtergrondbelasting behorende bij de gemeentelijke geurverordening wordt de indicatieve achtergrondbelasting deels als matig (13,1 tot 20,0 ouE/m³, 15-20% kans op geurhinder) tot tamelijk slecht (20,1 tot 28,3 ouE/m³, 20-25% kans op geurhinder) beoordeeld. Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelastingen Geurhinder' met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt dat een achtergrondbelasting van 13,1 tot 20,0 ouE/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. Een matig leefklimaat ten aanzien van geur wordt in de bebouwde kom van Ysselsteyn op grond van het gemeentelijk beleid aanvaardbaar geacht. Voor een deel van het plangebied wordt de indicatieve achtergrondbelasting als tamelijk slecht beoordeeld (20,1 – 28,3 ouE/m³, 20 - 25% kans op geurhinder). In de gemeentelijke geurverordening is een hardheidsclausule opgenomen. Deze clausule is als volgt geformuleerd:

Indien, met uitzondering van de geurbelasting, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van de normen af te wijken. Daarbij zal niet voorbij worden gegaan aan de belangen van de veehouderij(en) die in de nabijheid van de ruimtelijke plannen gelegen is / zijn. Een nadere motivering en besluitvorming is nodig om van de waarden uit de tabel af te wijken.

De cumulatieve geurbelasting ter plaatse voldoet niet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray. Berekend is een geurbelasting 22,2 tot 23,3 ouE/m³, zie bijlage 2. In de hardheidsclausule is opgenomen dat, indien, met uitzondering van de geurbelasting, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, overwogen kan worden om gemotiveerd van de normen af te wijken. Daarnaast rust op het gehele plangebied al de bestemming "Wonen". De huidige langgevelboerderij wordt gesplitst en op het achtererf

worden hofjeswoningen gerealiseerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van Ysselsteyn. Rondom het plangebied bevinden zich uitsluitend woningen en dienstverlening.

De gemeente Venray voert momenteel overleg met meerdere nabijgelegen veehouderijen aan de Ringweg en de Timmermannsweg over beëindiging van de veehouderijactiviteiten in het kader van de stoppersregeling en de Saneringsregeling varkenshouderij. De verwachting is dat komende 6 maanden duidelijk wordt of één of meerdere van deze veehouderijen ook werkelijk gaan stoppen wat de berekende geurbelasting verder zal doen afnemen.

Het initiatief betekent ten slotte geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende veehouderijen. Het plangebied is reeds volledig bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse van de initiatieflocatie is, behoudens een lichte overschrijding van de achtergrondbelasting (22-23 ou_E/m³) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat kan worden afgeweken van de maximale geurbelasting uit de bijlage van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder van veehouderijen zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.7 M.e.r.-plicht

Toets directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing, de ontwikkeling van 15 wooneenheden met tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen. Deze ontwikkeling komt niet voor in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is hiermee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D11.2) 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 omvat, of
3. Een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met een oppervlakte van circa 2700 m² en de realisatie van 15 wooneenheden, wordt ruimschoots onder de drempelwaarden gebleven. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017, is een m.e.r.-beoordeling echter ook vereist indien de drempelwaarden niet worden overschreden.

Conclusie

1. De ontwikkeling van de 15 wooneenheden komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D 11.2 genoemde 'drempelwaarde' worden niet overschreden;
3. Omdat de activiteit wordt genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarde niet worden overschreden, moet voor dit plan wel een beperkte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling 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.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling)plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2700 m ² . Het project richt zich op de realisatie van in totaal 15 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn. In het kader van het planvoornemen wordt de Sint Odahoeve inpandig verbouwd. Hier worden 7 wooneenheden in gerealiseerd. Op het voormalige achtererf worden 8 woningen gerealiseerd.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<u>Geluidhinder</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een weg, danwel gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.1.6): De cumulatieve geurbelasting ter plaatse voldoet niet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray. Berekend is een geurbelasting van 22,2 tot 23,3 ouE/m³. Het initiatief betekent geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende veehouderijen. Het plangebied is reeds volledig bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse van de initiatieflocatie is, behoudens een lichte overschrijding van de achtergrondbelasting (22-23 ouE/m³) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat kan worden afgeweken van de maximale geurbelasting uit de bijlage van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.5): de woningen worden ontsloten op de Timmermannsweg. De Timmermannsweg sluit in noordelijke richting aan op de Puttenweg (N277). Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 15 wooneenheden.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van 15 wooneenheden. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie staat de Sint Odahoeve leeg. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de woonbestemming en is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van een woning. Het andere deel is agrarisch in gebruik. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.4 'Ecologie'.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2.2): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. De Sint Odahoeve blijft in het kader van het planvoornemen behouden, aangezien er sprake is van een inpandige verbouwing. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2.1): het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.6 'Waterhuishouding'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Er is dan ook bij terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten om geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venray deels de aanduiding "categorie 4". Deze categorie omvat droge en natte gebieden met een hoge verwachting. Voor dit categorie 4-gebied geldt dat deze in het vigerende bestemmingsplan is vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksverplichting ingeval de te verstoren oppervlakte groter is dan 500 m² én de verstoringst diepte dieper is dan 50 cm onder het maaiveld.

Toetsing:

Het totale plangebied betreft een oppervlakte van circa 2700 m². In het kader van het planvoornemen worden 7 wooneenheden in pandig gerealiseerd ter plaatse van de bestaande Sint Odahoeve. Deze ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing waarbij naar verwachting reeds bodemingrepen zijn gedaan en mogelijk aanwezige archeologische waarden reeds zijn verstoord.

Daarentegen worden er wel bodemingrepen gedaan ter hoogte van het achtererfgebied van de Sint Odahoeve. Hier worden 8 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het bouwvlak van deze woningen heeft een oppervlakte van 476 m². De verstoringvrije oppervlakte van 500 m² wordt kortom niet overschreden.

Ter aanvulling kan de hoge verwachtingswaarde in het plangebied worden gerelativeerd. Deze is namelijk modelmatig tot stand gekomen, op basis van landschappelijke kenmerken en niet op basis van concrete vondsten ter plekke of uit de directe omgeving. Verder betreft deze verwachting specifiek de vroegere fase van de steentijd, waaruit alleen uiterst kwetsbare vindplaatsen resteren. Slechts indien er sprake is van een geheel of grotendeels intacte bodemopbouw, bestaat er een kans op het aantreffen van niet of nauwelijks verstoorde vindplaatsen. De ervaring in Ysselsteyn en omgeving leert dat de bodem in de meeste gevallen door latere bodembewerking dermate verstoord is dat geen zinvol onderzoek mogelijk is.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel blijft de vigerende archeologische bestemming gehandhaafd, zie paragraaf 5.3.2 Bestemmingsregels.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het dorp Ysselsteyn werd in 1918 gesticht op de grens van de Heijdsche Peel. De stichting kwam voort uit de grootschalige heideontginningen in de Peel dat vanaf het begin van de 20e eeuw plaatsvond, waarbij men een sterke boerenmiddenstand wilde creëren binnen deze nog onontgonnen woeste gronden.

Ysselsteyn is een goed voorbeeld van een dorpsstichting, waarbij van te voren het stratenpatroon planmatig werd ontworpen. Het dorp heeft de vorm van een modelontginning, waarbij het stratenpatroon Y-vormig is. Aan deze centrale wegen Timmermannsweg en Puttenweg werden vanaf de jaren 1920-1926 een kerk, een school en woningen voor middenstanders gebouwd. Met subsidie

van de gemeente Venray kon men een boerenbedrijf beginnen in en nabij het dorp. Elk bedrijf had een eigen kavel van vaak meerdere hectaren groot, waardoor men meer dan voldoende ruimte had voor het bedrijf.

De Sint Odahoeve behoort tot een van de eerste gebouwen van Ysselsteyn. Deze karakteristieke ontginningsboerderij is in 1929 gebouwd en beeldbepalend en typerend voor Ysselsteyn. In het kader van het planvoornemen blijft dit pand behouden voor de toekomst. Met deze ontwikkeling wordt het pand getransformeerd waarbij in totaal 7 wooneenheden inpandig worden gerealiseerd. Het gehele perceel van de Sint Odahoeve wordt heringericht en bovendien worden 8 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd op het achtererf van de voormalige ontginningsboerderij. Hierdoor krijgt het planvoornemen het uiterlijk van een Vierkantshoeve waarbij sociale veiligheid en een groene leefomgeving centraal staan.

Conclusie

In het kader van het planvoornemen blijft de Sint Odahoeve behouden. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de inpandige verbouwing en nieuwbouw op het achtererfgebied.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Deurnsche Peel & Mariapeel", bevindt zich op circa 2,8 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid,

licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek² in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 860 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

De bestaande boom, gelegen ten westen van het plangebied, is nu niet als zodanig bestemd als waardevol in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is deze boom gelegen buiten onderhavig plangebied, waardoor met het planvoornemen geen invloed wordt uitgeoefend op deze boom.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een karakteristieke ontginningsboerderij met tuin. Deze boerderij wordt inpandig verbouwd. Door een ecooloog van Faunaconsult is een Flora en Fauna inspectie³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 3.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

² Els & Linde, Stikstofdepositie notitie bouwplan Odahof Ysselsteyn, d.d. 21 oktober 2019

³ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie voor realisatie van seniorenwoningen aan Timmermannsweg te Ysselsteyn, d.d. 8 januari 2020.

- Met betrekking tot de inpandige verbouwing van de Sint Odahoeve zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de inspectie niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Met betrekking tot de inpandige verbouwing van de Sint Odahoeve ten aanzien van nestlocaties van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Kortom, de ontwikkelingen binnen het plangebied aan de Timmermannsweg kunnen negatieve gevolgen hebben voor nestlocaties van broedvogels en verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Daarom dienen voor het vervolgtraject de volgende maatregelen genomen te worden. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest - of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en:

- Broedvogels (algemeen): Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen.
- Een vervolgonderzoek conform het vleermuisprotocol loopt van half mei tot en met eind september. Vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek worden conform het advies van Faunaconsult 4 vleermuis kasten verspreid opgehangen in de wijk.

In het kader van de planning is het jaarrond onderzoek uitgezet. De onderzoeksresultaten zullen te zijner tijd separaat worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. Hiertoe is in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten op vleermuizen, algemene zoogdieren en broedvogels te voorkomen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied blijft bereikbaar via de Timmermannsweg, Pioniersstraat en Grauwveen. De Timmermannsweg is verder weer ontsloten op de Puttenweg (N277). De Timmermannsweg betreft een 30 km/uur-weg. De Puttenweg (N277) betreft een 50 km/uur-weg.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 8 seniorenwoningen en 7 mediorwoningen (overeenkomend met CROW-type: 8 huur appartementen, midden/goedkoop inclusief sociale huur, en 7 koopwoningen tussen/hoek) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Venray (matig stedelijk). In totaal worden gemiddeld 78,5 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen.

Parkeren

De gemeente Venray hanteert met betrekking tot parkeerbeleid de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray'. Binnen de beoogde ontwikkeling worden maximaal 15 wooneenheden gerealiseerd bestaande uit 8 seniorenwoningen en 7 grondgebonden woningen ten behoeve van kleine huishoudens/55+. De beoogde locatie is op basis van het gemeentelijke parkeer beleid gelegen in 'rest bebouwde kom'. Als uitgangspunt geldt voor woningbouwontwikkelingen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning volgens de Nota Parkeernormen, doch hiervan kan mits goed gemotiveerd afgeweken worden door een maatwerknormering toe te passen. In onderhavige paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Het woningbouwprogramma van het plan bestaat uit woningen voor één of twee persoonshuishoudens. Er is met het initiatief ingesprongen op een voor Ysselsteyn specifieke lokale vraag vanuit de ouderen/senioren om terug te kunnen keren naar het eigen dorp.

De woningen hebben een beperkte vloeroppervlakte. De woning in de nieuwbouw hebben een slaapkamer op de begane grond, de woningen in de bestaande boerderij niet, deze ligt op de verdieping. Daarnaast zijn de percelen van de woningen klein gehouden en liggen de woningen gegroepeerd rondom een binnenhof waarop de voordeuren van de woningen uitkomen. Doel hiervan is een woningbouwplan te creëren waar een zekere geborgenheid en bescherming van uitgaat. Vanwege de type woningen en de gekozen ruimtelijke opzet van het 'begijnhof' wordt nadrukkelijk ingezet op kleine huishoudens en ouderen.

Gelet op het voorgaande profiel van kleine huishoudens van ouderen is een lagere parkeernorm dan 2 parkeerplaatsen per woning motiveerbaar.

Kwantificering van de norm

De standaard bruto-parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning is samengesteld uit twee waarden, namelijk het verwachte aantal auto's per woning en het aandeel bezoekersparkeren. Voor bezoekersparkeren wordt een standaardnorm van 0,3 parkeerplaats per woning aangehouden, waardoor de nettornorm voor reguliere woningen op 1,7 parkeerplaats per woning ligt.

Parkeerbehoefte plan

In onderhavige situatie is er vanwege het type woningen en de beoogde doelgroep aanleiding om gemotiveerd een lagere parkeernorm toe te passen. Tevens is het gelet op de doelgroep en het type woning (zie omschrijving hiervoor) niet ondenkbaar dat naast bewoners er ook mantelzorgers actief in het complex zullen zijn. Ook voor deze doelgroep gaan we uit van een bepaald aandeel in het parkeren.

1. De volgende argumenten zijn aanleiding om uit te gaan van een netto-norm van 1,0 parkeerplaats per woning (excl bezoekersparkeren en mantelzorg):
 - Het project richt zich op de doelgroepen (gepensioneerde) ouderen en kleine huishoudens.
 - De woningen hebben een beperkt vloeroppervlak en zijn standaard voorzien van een functionele indeling gericht op de doelgroep ouderen en kleine huishoudens.
Het is zeer aannemelijk dat gelet op het profiel van de doelgroep men gemiddeld slechts over 1 auto per huishouden beschikt.
Het bovenstaande maakt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning aanvaardbaar, hetgeen bij 15 woningen resulteert in een behoefte van 15 parkeerplaatsen.
2. Voor bezoekers is het standaardaandeel 0,3 parkeerplaats per woning. Voor dit plan houden we dit uitgangspunt aan wat betekent dat er voor bezoekersparkeren $15 \times 0,3 \text{ pp/woning} = 4,5$ parkeerplaatsen benodigd is.
3. Voor mantelzorg gaan we uit van een laag aandeel. Dit kan immers deels worden ingevuld door de bewoners zelf vanwege de gekozen woonvorm van een hofje en deels door bezoekers waarmee dit reeds deels in bewoners en bezoekersparkeren verdisconteert zit. Aannemelijk is dat dit aandeel het bezoekersparkeren niet overstijgt. Stellen we deze op de helft daarvan dan bedraagt de norm 0,15 parkeerplaats per woning. Bij 15 woningen zijn dit 2,25 parkeerplaatsen.

De totale behoefte voor dit plan komt afgerond uit op 22 parkeerplaatsen. In dit aantal wordt in het planontwerp voorzien.

Kwalitatief

Het aantal parkeerplaatsen en de daaruit voortvloeiende norm is geen garantie dat er in de werkelijke situatie precies op dezelfde wijze sprake is van autobezit, regulier bezoekersparkeren en mantelzorg en er precies dezelfde parkeerdruk ontstaat.

De richtlijnen van het CROW zijn opgebouwd uit ervaringsgegevens en jarenlange verzamelde kennis van parkeersituaties in, in dit geval woonwijken en vormen een belangrijke basis op basis waarvan maatwerk per plan mogelijk is.

Om ongewenste effecten tegen te gaan wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan in zowel de huur- als koopovereenkomsten opgenomen dat de huurder en koper bij een overeenkomst zich er van bewust is dat is uitgegaan van een beperkt auto bezit van maximaal 1 autovoertuig per woning. Daarnaast zijn initiatiefnemers op dit moment de mogelijkheden van een of meerdere deelauto's aan het onderzoeken in het kader van onderhavig initiatief. De inzet van deelauto's wordt gezien als een

kansrijke alternatieve vervoersmogelijkheid in het kader van onderhavige ontwikkeling. Met het planvoornemen wordt onder andere beoogd dat er een grote sociale cohesie en gemeenschapszin ontstaat. De inzet van een deelauto draagt hieraan bij.

Conclusie

Binnen onderhavig plan wordt voorzien in de realisatie van 22 parkeerplaatsen. Hiervan worden in totaal 14 parkeerplaatsen op de kopse kanten (7 + 7) van de Sint Odahoeve binnen het plangebied en in totaal 8 parkeerplaatsen (4 + 4) aan zowel het Grauwveen en de Pioniersstraat gerealiseerd. Hiermee wordt enerzijds voldaan aan de parkeerbehoefte van de in totaal 15 woningen, alsmede de parkeerbehoefte voortkomend uit mogelijke bezoekers en mantelzorg. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in voldoende parkeervoorzieningen binnen onderhavige ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

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

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

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

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van

de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei en op 22 december 2015 in werking getreden. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Keur waterschap Peel en Maasvallei

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

Gemeentelijk Rioleringsplan Venray 2018-2021

Op 31 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Rioleringsplan Venray (GRP) 2018-2021 vastgesteld. Dit rapport betreft de actualisatie van het voormalige GRP 2013-2016 voor de periode 2018 tot en met 2021. Met dit gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venray invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen. Met de indeling van dit GRP is aangesloten bij de nieuwe Omgevingswet.

In het GRP zijn actuele ontwikkelingen uit het stedelijk waterbeheer opgenomen en is de visie van de gemeente Venray hierop uiteengezet.

- Een belangrijke ontwikkeling binnen de planperiode van dit GRP is de komst van de Omgevingswet, waarin verschillende aspecten van het huidige beleid en regelgeving op het gebied van (afval) water in opgenomen worden. De zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater blijven bestaan met de komst van de Omgevingswet. Verder blijft de verplichting tot onderhoud van kapitaalgoederen bestaan en ook de separate financiële positie voor rioolbeheer in de gemeentelijke begroting blijft van toepassing.
- Door klimaatverandering valt neerslag over een jaar genomen steeds ongelijkmatiger. Perioden met extreme droogte nemen toe en ook het aantal en de intensiteit van extreme buien nemen toe. Verdroging zal toenemen door lage grondwaterstanden. Ook de kans op hinder, overlast en schade als gevolg van overtollig hemelwater zal toenemen. Al in het vorige GRP is daarom een apart budget opgenomen voor klimaatadaptatie. De klimaat adaptieve maatregelen in Venray bestaan veelal uit het afkoppelen van verhard oppervlak van de bestaande gemengde riolering. Het GRP van Venray kent tevens een apart budget voor het jaarlijks afkoppelen van verhardingen in

de openbare ruimte of gemeentelijke gebouwen. De gemeente Venray heeft de voorkeur voor bovengrondse maatregelen in het kader van klimaatadaptatie. Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht in Venray meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal. In het basisrioleringsplan (BRP) 2015 zijn de maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om Venray klimaatproof te maken voor wat betreft neerslag. In het GRP zijn de maatregelen uiteengezet.

- Met het in werking treden van het Bestuursakkoord Water ligt de focus op het water(keten)beheer op een doelmatige aanpak: Doen we de goede dingen en doen we die dingen vervolgens goed? De omslag van sterk normatief beleid naar een meer effectgerichte benadering van het beleid is al ingezet in de gemeente Venray.

Kenmerken van het watersysteem

In het kader van onderhavige ontwikkeling is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd⁴. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Tijdens het onderzoek waargenomen grondwaterniveaus liggen tussen 2,86 m – mv en 3,00 m – mv. Uit de gegevens van grondwatertools.nl de globale horizontale stroming van het freatisch grondwater is noordelijk, oostelijk en westelijk gericht met een verhang van circa 0,5 meter per kilometer. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht (infiltratie).

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal in het plangebied moeten worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een zelfstandig infiltratiesysteem. Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Conform de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray dienen bij het ontwerp van de toekomstige voorzieningen de volgende uitgangspunten in acht te worden gehouden:

- Ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen volgens module B1200 uit de Leidraad Riolerings.

⁴ Lankelma, Geohydrologisch onderzoek infiltratiegeschiktheid bouwplan Odahof Ysselsteyn, d.d. 5 maart 2020.

- De infiltratievoorziening heeft een totale bergingscapaciteit van minimaal 40mm (het aangesloten verharde oppervlak vermenigvuldigd met 40 mm geeft de benodigde bergingscapaciteit in m³).
- Indien de voorziening een overloop heeft richting waterschapswater, gelden de rekenwaardes van het waterschap.
- De infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder. Aan te tonen middels een berekening in combinatie met bodemonderzoek.
- De initiatiefnemer mag een noodoverloop maken als de noodoverloop overstort op maaiveldniveau, dus niet via een buis ondergronds naar het openbaar riool.
- De voorkeur gaat uit naar een centrale open infiltratievoorziening, indien wegens ruimtegebrek niet mogelijk, dan een ondergrondse voorziening.
- Het type infiltratie- en/of retentievoorziening dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. De infiltratievoorziening moet reinigbaar en inspecteerbaar zijn. Voorzieningen die ondergronds worden aangebracht dienen aantoonbaar de belasting van een brandweer blusvoertuig te kunnen weerstaan.

In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen. Vooralsnog is het uitgangspunt dat er een infiltratieriool in het openbare gebied wordt gerealiseerd. In het kader van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie, aangezien de k-waarde van de zandige bodem groter is dan 0,4 m/dag en de gemiddelde hoogte van de grondwaterstand dieper is dan 0,7 m – mv. Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek wordt geadviseerd bij de dimensionering van de infiltratievoorziening uit te gaan van een gemeten minimale k-waarde van 0,7 m/dag.

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Uit het overleg met de waterbeheerder is geconcludeerd dat de waterbeheerder geen aanleiding ziet om te reageren op de voorgenomen ontwikkeling. Ook ligt het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied. Het plangebied is geschikt voor het realiseren van een infiltratievoorziening. Als gevolg van de realisatie van het wooncomplex treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Onderzoek 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 be-

sluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

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

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de beoogde ontwikkeling door BRO een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld⁵. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderbouwing in bijlage 6.

De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Wanneer de huishoudensprognose en het harde plancapaciteit met elkaar worden gematcht blijkt dat er in de woonregio Venray nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.870 woningen en in de woonregio Venlo ruim 1.400 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Venray is 1.267 woningen, waarvan er 927 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte voor 516 woningen. Voor de gemeente Venray geldt dat er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 heeft plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte gebouwd kan worden.

De actuele huishoudensprognose schetst een positiever beeld dan enkele jaren geleden. Dit heeft een positief effect op de woningbehoefte in de gemeente Venray en redelijkerwijs ook in de kern Ysselsteyn. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderschreven in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren. De exacte kwantitatieve woningbehoefte in Ysselsteyn is echter niet bekend. Tegelijkertijd is er ook sprake van andere woningbouwinitiatieven en wil de gemeente in de kerkdorpen ruimte geven aan kwalitatief goede initiatieven. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging van de verschillende initiatieven door de gemeente (op basis van Afwegingskader woningbouwplannen dorpen).

Noord-Limburg wil bouwen voor de reële behoefte en vindt het hierbij noodzakelijk dat een omslag wordt gemaakt naar een vraaggerichte woningmarkt. In de Regionale Structuurvisie wordt benadrukt dat er in het lokale woonbeleid voldoende aandacht moet zijn voor vergrijzing. Toevoeging van 15 woningen specifiek bedoeld voor senioren/55-plussers speelt hier nadrukkelijk op in. In de visie worden tevens kansrijke segmenten benoemd, waaronder een toenemende vraag naar huur en een groeiende

⁵BRO, 'Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw Timmermannsweg te Ysselsteyn', projectnr.: P02305, d.d. 9 juli 2020.

behoefte aan levensloopbestendige woningen. De beoogde ontwikkeling sluit geeft hier invulling aan. De gemeente Venray bouwt voort op de regionale visie door te stellen dat ze een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad wil realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Op basis van woningbehoefteonderzoek in de Noord-Limburgse gemeenten blijkt dat er in Venray relatief veel behoefte bestaat aan eengezinswoningen en wonen in een dorps milieu. Het huidige initiatief geeft invulling aan deze behoefte. Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. De ontwikkeling van 15 seniorenwoningen past hier nadrukkelijk bij.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte bestaat aan het planinitiatief binnen het verzorgingsgebied. Naar verwachting zullen er door het beoogde initiatief geen onaanvaardbare effecten optreden voor de bestaande woningmarkt in Ysselsteyn. Tevens wordt het initiatief gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en is er daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik.

4.9 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De beoogde woning dient te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag geldig is. De beoogde woningen dienen te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag van toepassing is. Voor woningen geldt momenteel een EPC-waarde van 0,4.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren appartementen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan voor het centrum van Venray.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1: 500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe wooneenheden, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende (bouw)regels, waaronder het maximum aantal woningen, de goothoogte, het achtererf en een bebouwsvrije zone weergegeven. Daarnaast is aangrenzend aan de woonbestemming een verkeersbestemming opgenomen waarbinnen verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft welis-

waar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het

bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer - en verblijfsdoeleinden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, wegen, paden, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, speel- en wandelgebied en bluswatervoorzieningen.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen'. Binnen de enkelbestemming zijn, naast woningen binnen het bouwvlak, voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater, paden, verhardingen en in- en uitritten toegestaan conform de regels uit het bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 27 september 2016). Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Om de stedenbouwkundige invulling van het planvoornemen te waarborgen zijn ter plaatse van de bestemming 'Wonen' enkele aanduidingen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat elke naar de openbare weg toegekeerde gevel wordt beschouwd als voorgevel. Ter plaatse van deze aanduiding en de gronden van de 'specifieke vorm van wonen – bebouwingsvrijzone' geldt dat enkel terrasafscheidings zijn toegestaan conform de voorwaarden zoals opgenomen in de regels. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – achtererf' geldt dat enkel bijgebouwen en erf- en terreinafscheidings zijn toegestaan.

Voordat de werkzaamheden in het planvoornemen worden uitgevoerd dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. Hiertoe is in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tijdens de werkzaamheden dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten op vleermuizen, algemene zoogdieren en broedvogels te voorkomen.

'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (enkel) bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 500 m² per bouwperceel en een diepte van meer dan 50 cm.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande afstanden en maten en infiltratie van hemelwater. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van het aantal noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen bij bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In deze regels zijn de voorrangsbepalingen voor bestemmingen opgenomen, wordt ingegaan op de consequenties van een overtreding van de gebruiksregels en wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

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

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

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

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

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

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking de bouw van 15 wooneenheden en betreft daarmee een bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt verzekerd. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

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

Inspraak

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter een uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente. Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast.

Hierin is het volgende besloten:

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

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Daarentegen heeft er wel een vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie ziet geen aanleiding om zienswijzen in te dienen vanwege de adequate verwerking van de provinciale belangen.

Er heeft eveneens overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Conform het overleg heeft het Waterschap geen aanleiding gezien om te reageren op het conceptbestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de herontwikkeling van de waardevolle Odahoeve, ten behoeve van de realisatie van maximaal 15 woningen, vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure zijn reeds twee bewonersavonden gehouden om de plannen toe te lichten. Tijdens deze bijeenkomst is het initiatief, het daarbij behorend ontwerp en de onderzoeksconclusies toegelicht. De notulen van deze bijeenkomst zijn bijgevoegd in bijlage 7.

Door de aanwezigen wordt het planvoornemen positief ontvangen. Wel hebben meerdere omwonenden opgemerkt dat ze zich zorgen maken om de parkeervoorzieningen behorende bij het planvoornemen en de positionering van dakkappen. In de laatste bewonersavond zijn deze uitingen van zorg aangepast en nader toegelicht. De dakkappen zijn gepositioneerd naar de binnenzijde van het hofje om inkijk op omliggende gronden tot het minimum te beperken. Het aspect parkeren is tijdens de avond nader toegelicht en is nader onderbouwd in paragraaf 4.5.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Met het houden van de informatie avonden over het project, het verspreiden van de notulen en het verwerken van de reacties van de omwonenden is tegemoet gekomen aan de wens om in dialoog met de omgeving tot planvorming te komen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Geurbelastingpunten

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 5: Infiltratieonderzoek

Bijlage 6: Ladderonderbouwing

Bijlage 7: Notulen omgevingsdialoog

Toelichting

Regels

