

Bestemmingsplan 'Kerkweg (ong.) te Ysselsteyn'

Gemeente Venray

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kerkweg (ong.) te Ysselsteyn'

Gemeente Venray
Vastgesteld

Rapportnummer:	P02499_2
IMRO IDN:	NL.IMRO.0984.BP20029-VA01
Datum:	14 december 2021
Opdrachtgever:	Peter Claessens Interieur en bouwprojecten
Projectteam BRO:	SSh, DAd
Concept:	januari 2021
Voorontwerp:	april 2021
Ontwerp:	juni 2021, november 2021
Vastgesteld:	14 december 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Kerkweg, woningbouw, Ysselsteyn, gemeente Venray
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van maximaal 20 appartementen, tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning ter plaatse van de Kerkweg 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

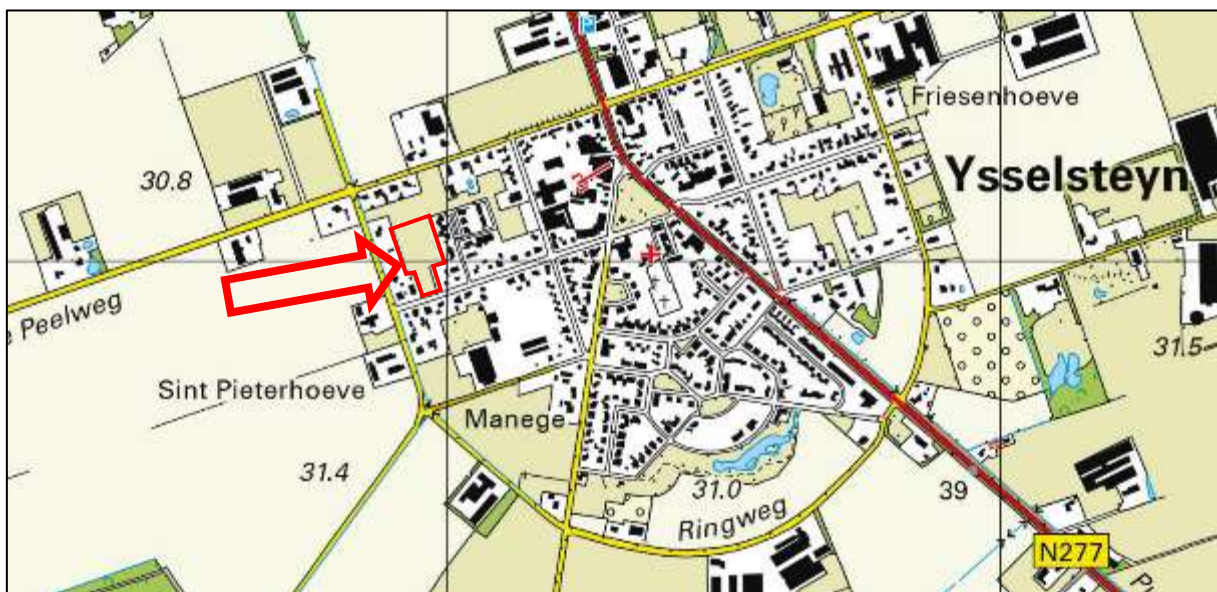
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en plangrens	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opbouw bestemmingsplan	5
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	11
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionaal woonbeleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Woonvisie Venray 2017	19
3.4.2 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn	20
3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030	22
4. UITVOERINGSASPECTEN	25
4.1 Milieuaspecten	25
4.1.1 Bodem	25
4.1.2 Geluidhinder	26
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	28
4.1.5 Milieuzonering	30
4.1.6 Geurhinder	31
4.1.7 M.e.r.-plicht	34

4.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.2.1 Archeologie	39
4.2.2 Cultuurhistorie	40
4.3 Leidingen en infrastructuur	40
4.4 Ecologie	41
4.5 Verkeer en parkeren	43
4.6 Waterhuishouding	44
4.7 Onderzoek niet gesprongen explosieven	47
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	48
4.9 Duurzaamheid	49
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 51
5.1 Planonderdelen	51
5.2 Toelichting op de verbeelding	51
5.3 Toelichting op de planregels	52
5.3.1 Inleidende regels	52
5.3.2 Bestemmingsregels	52
5.3.3 Algemene regels	53
5.3.4 Overgangs- en slotregels	54
 6. HANDHAVING	 55
 7. HAALBAARHEID	 56
7.1 Economische uitvoerbaarheid	56
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
 8. PROCEDURE	 59
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Definitief Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: Quickscan externe veiligheid	
Bijlage 5: AERIUS stikstofdepositieberekening	
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 7: Niet gesprongen explosieven onderzoek	
Bijlage 8: Ladderonderbouwing	
Bijlage 9: Omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Kerkveldweg in Ysselsteyn te herontwikkelen. Het voornemen bestaat om op dit perceel, 20 appartementen, tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woningen te realiseren. Het programma voorziet in gedifferentieerd aanbod, van woningen in de vorm van merendeels sociale huurwoningen en betaalbare / goedkopere koopwoningen. Derhalve is het plan geschikt voor diverse doelgroepen en onderscheid het plan zich ten opzichte van andere plannen in de kern Ysselsteyn.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

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 'Agrarisch' waarbinnen het niet is toegestaan nieuwe woonfuncties te realiseren. 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 bestemming 'Agrarisch'.

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 Kerkweg en ligt in het noordwesten van de kern Ysselsteyn.

De ontwikkelingen vinden plaats op de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie M, nummers 71 (ged.), 1640 (ged.), 1641, 1642, 1643 en 1644.



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

In de huidige situatie heeft de Kerkweg reeds een nadrukkelijk woonkarakter. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen. De zuidkant en westkant van het plangebied wordt gekenmerkt door woningbouw met meerdere (vrijstaande) woningen. Aan de oostzijde is de woonwijk Achter de Jera gelegen, met rijwoningen, appartementen en twee-onder-één-kapwoningen. De noordkant wordt wederom gekenmerkt door diverse vrijstaande woningen en agrarische gronden.

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 'Agrarisch'.



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

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemming. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Agrarisch' waar binnen enkel agrarisch gerelateerde activiteiten zijn toegestaan. Aangezien er binnen de bestemming geen woonfuncties zijn toegestaan, is het planvoornemen 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 noordoosthoek van de kern Ysselsteyn binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als Venray, sectie M, nummers 71 (ged.), 1640 (ged.), 1641, 1642, 1643 en 1644. De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray. De hoofdkern Venray ligt circa 6 kilometer ten oosten van Ysselsteyn. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied enkel braakliggende agrarische gronden gelegen.



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

In de huidige situatie heeft de Kerkweg reeds een nadrukkelijk woonkarakter. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen. De zuidkant, westkant van het plangebied wordt gekenmerkt door woningbouw met meerdere (vrijstaande) woningen. Aan de oostkant is de woonwijk Achter de Jera gerealiseerd met 24 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel waarachter op afstand weer diverse vrijstaande woningen zijn gelegen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de gronden aan de Kerkweg te herontwikkelen. Het totale bouwplan betreft 31 woningen en het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.800 m².

Met deze ontwikkeling worden deze gronden opnieuw ingericht ten behoeve van in totaal 20 appartementen, tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. Van de 20 appartementen zijn tien appartementen (begane grond) bestemd als levensloopbestendige woningen voor senioren in de prijsklasse betaalbare / sociale koop. De tien bovenwoningen zijn bestemd voor starters en zullen worden verhuurd in de prijsklasse sociale huur. Van de tien twee-onder-één-kap woningen, worden zes 'hoge' woningen gebouwd en vier 'lage' woningen. De woningen hebben een inhoud variërend van 252 m³ tot 403 m³.

De locatie is gelegen in een inbreidingsgebied binnen de kern van Ysselsteyn. Met de toekomstige ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen nieuwbouwwijk Achter de Jera, waar in totaal 36 woningen, waarvan 12 appartementen, zijn gerealiseerd. In het kader van de Omgevingsdialog is de toekomstige ontwikkeling voorgelegd aan de omwonenden voor wensen en bedenkingen. Naar aanleiding daarvan zijn de gestapelde woningen met circa 3 meter verschoven, waardoor er meer afstand tot de woningen aan de Ringweg is gecreëerd. De afstand tussen de woningen bedraagt circa 26 meter. Verder zal er een groene erfafscheiding worden gerealiseerd, teneinde de privacy voor de omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen. In dat kader zullen tevens de balkons van de bovenwoningen van ondoorzichtig materiaal worden uitgevoerd. De situering van de woningen is dusdanig, dat er geen (onaanvaardbare) schaduwwerking en/of beperking van de bezonning in de woningen plaatsvindt.

Er wordt centraal in het plangebied een wadi gecreëerd ten behoeve van de waterberging. Daarbij wordt bij de wadi een speelplein gerealiseerd. Er worden in totaal 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden in totaal elf parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd.

Het planvoornemen is gelegen ten westen van het woningbouwplan "Achter de Jera" dat is gerealiseerd tussen 2010 en 2018. Dit woningbouwplan was een eerste fase in de ontwikkeling van woningbouw in het binnengebied gelegen tussen de Heidse Peelweg, Ringweg, Kerkweg en Peter Janssenweg. In het bestemmingsplan "Achter de Jera" te Ysselsteyn (door de raad vastgesteld op 3 november 2009) is een schetsmatige uitwerking voor de ontwikkeling van het gebied opgenomen (zie onderstaande afbeelding). De hiervoor gebruikte term Gebiedsvisie is in dit verband wellicht wat te zwaar, maar de schets geeft een aardig beeld van een stedenbouwkundige opzet voor het gebied.

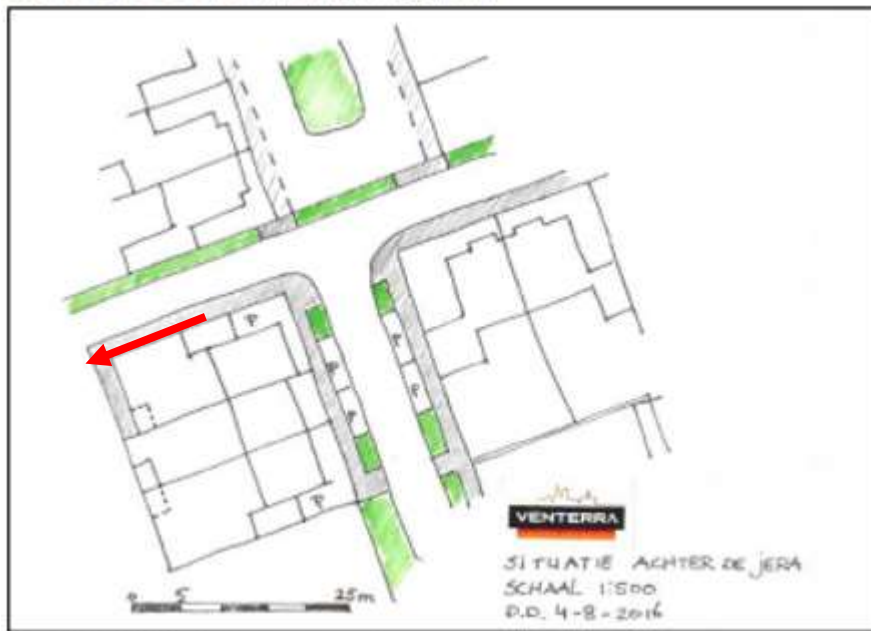


Schetsmatige uitwerking voor de ontwikkeling van het gebied (Bron: Gebiedsvisie)

Deze visie beschrijft de invulling van het terrein achter het jongerencentrum “De Jera” aan de Peter Janssenweg met woningen. Hierin is het uitgangspunt opgenomen dat bij een volledige ontwikkeling van dit binnengebied (alle fasen tezamen) sprake zal moeten zijn van een ontsluitingsstructuur in de vorm van een ringstructuur door het gebied met diverse aansluitingen op omliggende wegen. De centrale binnenring zal worden aangetakt op de Heidse Peelweg, Peter Janssenweg en Kerkweg.

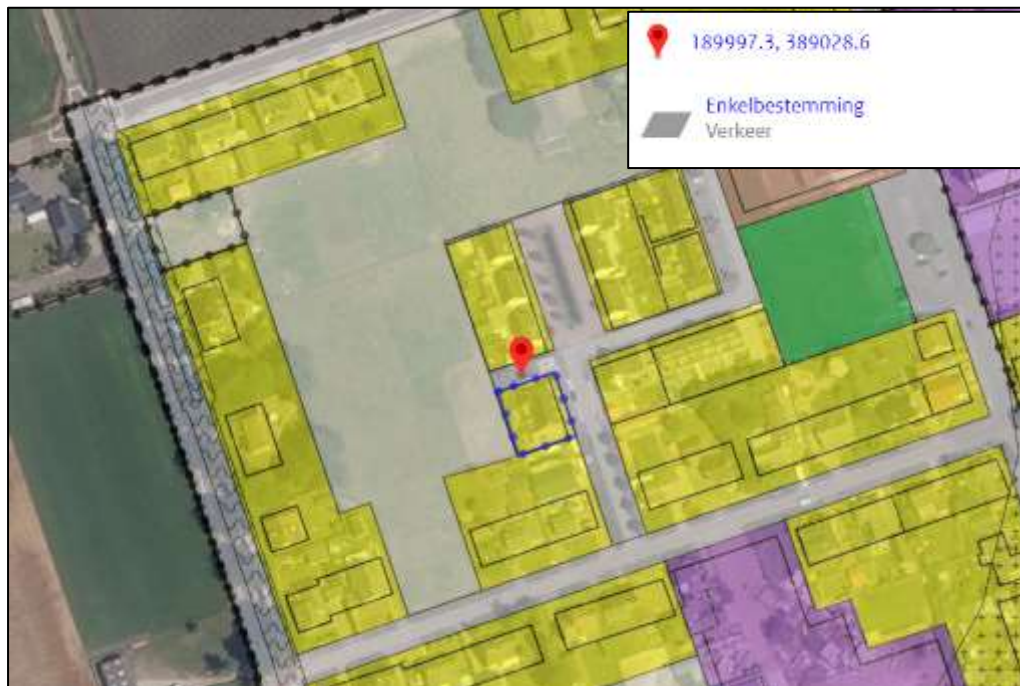
Bij de verdere ontwikkeling van de eerste fase van “Achter de Jera” is verder invulling gegeven aan de beoogde ringstructuur door te voorzien in een ontsluitingsweg vanuit Achter de Jera naar het planvoornemen (zie rode pijl op onderstaande situatietekening).

Onderstaand is de situatietekening weergegeven.



Situatietekening Achter de Jera ongenummerd

Deze ontsluitingsweg is ook planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Achter de Jera" (door de raad vastgesteld op 3 november 2009) en het daarop volgende bestemmingsplan "Ysselsteyn" (door de raad vastgesteld op 27 september 2016), waar de bestemming "Verkeer" is opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Ysselsteyn' (marker op ontsluitingsweg)

Een volwaardige ontsluiting met 'Achter de Jera' is wenselijk en ook voorzien in zowel het voorliggende plan als in het bestemmingsplan Ysselsteyn. Op de gronden rust de bestemming "Verkeer", hetgeen in de gebiedsvisie en eerdere fase ook zo is beoogd.

Gezien de eigendomssituatie en de stelling van de eigenaar dat hij niet wenst mee te werken aan de realisering van een ontsluitingsweg, is gekeken naar een tijdelijk alternatief in de vorm van een calamiteitenroute richting Achter de Jera ter hoogte van het strookje grond van 35 cm breed met de bestemming "Verkeer". Door aan beide zijden van het strookje een volwaardige ontsluitingsweg aan te leggen, kan de grond in geval van calamiteiten als calamiteitenontsluiting worden gebruikt. De insteek is om op deze plek een volwaardige ontsluiting te gaan realiseren.

De ontsluiting zal aan weerszijden tot aan de perceelsgrens als volwaardige ontsluitingsweg worden aangelegd. Aan weerszijden zal de ontsluitingsweg worden afgezet met bijvoorbeeld paaltjes, een poort, o.i.d. die door de hulpdiensten kunnen worden bediend ten tijde van een calamiteit en eveneens kunnen worden bediend ten behoeve van eventuele wegwerkzaamheden. Zodoende worden de hulpdiensten niet gehinderd tijdens hun werkzaamheden, kunnen eventuele wegwerkzaamheden worden uitgevoerd en beschikken zowel de eerste fase Achter de Jera als het planvoornemen over een 2e (calamiteiten)ontsluiting voor de hulpdiensten. Hiermee kan aan de wens van de Veiligheidsregio worden voldaan, dat in geval van een calamiteit het gebied, voor de brandweer, benaderbaar is vanuit zowel de toegangsweg van "Achter de Jera" als de toegangsweg van onderhavig plan 'In de Wei'. Hierdoor behoeft de brandweer ook geen onnodige manoeuvres uit te voeren om het gebied ook weer te verlaten.

Bij een volledige ontwikkeling van het binnengebied (alle fasen tezamen) zal de ringstructuur worden doorgetrokken, zodat ook aan de noordzijde sprake is van een ontsluitingsweg. Zodoende is er in de toekomst sprake van drie ontsluitingswegen. Zowel het plangebied Achter de Jera als het onderhavige planvoornemen zijn/worden zodanig ingericht dat het mogelijk is om toekomstige ontwikkelingen aan te laten sluiten.

De calamiteitendoorgang is zodoende een tijdelijke oplossing totdat de definitieve en volwaardige ontsluiting op het strookje grond kan worden ingericht.

In de navolgende afbeeldingen is een mogelijke schetsmatige stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan. Een uitgebreidere impressie van het planvoornemen is bijgevoegd in bijlage 1.



Concept impressie van het planvoornemen (bovenaanzicht)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

In het kader van het initiatief worden de agrarische gronden geheel herontwikkeld. 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. Tot slot wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien zijn.



Concept impressie van het planvoornemen (3D)

Qua situering zullen de woningen naar elkaar toe geprojecteerd worden. De vrijstaande woning aan de zuidzijde wordt op de Kerkweg geprojecteerd en ligt op gelijke afstand tot de weg als de bestaande woningen. De lage tweekappers vormen de brug tussen de bestaande bebouwing langs de Kerkweg en het plan 'In de wei'. De hoge tweekappers en de twee bouwblokken met de boven- en benedenwoningen sluiten aan bij de nieuwbouw 'Achter de Jera'. Voor wat betreft de architectuur van de bebouwing zal worden aangesloten bij de beeldkwaliteit en bouwstijl van de omgeving en meer specifiek bij het beeldkwaliteitsplan van de nieuwbouw 'Achter de Jera'. Tot slot wordt ook in de ontsluiting zowel aangesloten op de als zodanig bestemde weg richting Achter de Jera als op de Kerkweg.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

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 Kerkweg 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 in totaal 31 woningen te realiseren past binnen deze definitie. Bovendien is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien onderhavig planvoornemen de ontwikkeling van 31 woningen betreft 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

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).

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 incurante (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 toekomstbestendig 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. In het kader van het planvoornemen wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de huidige agrarische gronden worden herontwikkeld en passende nieuwbouw wordt gerealiseerd die aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de gemeente en de regio. Daarnaast is de beoogde nieuwbouw zuinig 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 Regionaal woonbeleid

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld.

Voor de gemeente Venray gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' (2016) een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.

- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 31 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het betreffen woningen voor senioren, starters en gezinnen. Gezien de situering en aard van het planvoornemen en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit de beoogde ontwikkeling aan op regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Wat betreft een nadere behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw, zie voor meer informatie en een nadere onderbouwing paragraaf 4.8.

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.

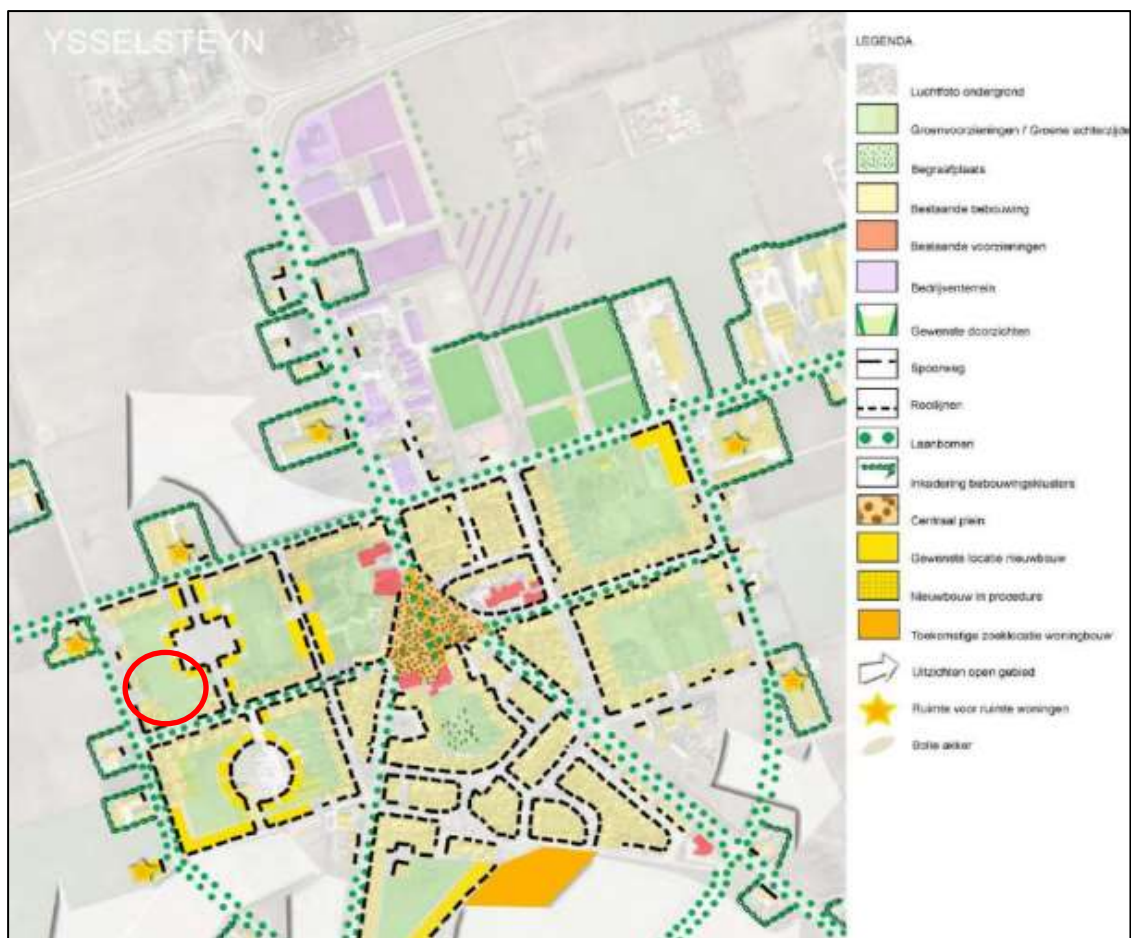
Nieuwe inwoners van de gemeente Venray gaan zorgen voor een belangrijke vraag naar nieuwe woningen. Deze vraag is een kans voor de gemeente om haar woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Een deel van de toekomstbestendigheid wordt gezocht in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. 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 31 wooneenheden, waarvan 20 appartementen, tien twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Deze woningen bestaan merendeels uit zowel betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen binnen de kern van Ysselsteyn.

Afweging

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 31 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn. Het betreft de realisatie van 20 appartementen, tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. Het programma voorziet in gedifferentieerd aanbod, van woningen in de vorm van sociale huurwoningen en betaalbare / goedkopere koopwoningen. Derhalve is het plan geschikt voor diverse doelgroepen en onderscheidt het plan zich ten opzichte van andere plannen in de kern Ysselsteyn, die zich in een prijsklasse van € 225.000 tot € 392.000 begeven. 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.



Uitsnede analysekaart behorende bij structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn met globale aanduiding plan-gebied (rood omlijnd)

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.

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 agrarische gronden op een inbreidingslocatie in het noordwesten van de kern. Waarbij er in totaal 31 wooneenheden gerealiseerd worden. Hiervan worden er 20 appartementen gerealiseerd, tien twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Het grootste deel van de woningen bestaat uit betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen gericht op de doelgroepen ouderen en starters. De locatie wordt in het DOP Ysselsteyn niet genoemd als mogelijke locatie voor woningbouwontwikkelingen. In principe is onderhavige ontwikkeling in strijd met het DOP Ysselsteyn. Echter is in 2016 een actualisatie is geweest. Deze is niet door de raad vastgesteld, maar geeft weer dat DOP2010 is achterhaald. In november 2019 is door de dorpsraad vastgesteld dat aan de hand van het behoefteonderzoek is gebleken van een sterke behoefte aan sociale huur woningen en goedkopere koop woningen voor starters en senioren. Het voorliggende plan voorziet in de vraag naar deze woningen.

Naast de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is ook de locatie van het planvoornemen uitermate geschikt. De planlocatie is gelegen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie is onderdeel van het kern bestemmingsplan Ysselsteyn. Binnen bestaand stedelijk gebied is ruimte om 31 wooneenheden te realiseren (daarbij wordt tevens rekening gehouden met andere woningbouwplannen).

Het initiatief sluit direct aan op het omliggende bestaande stedelijk gebied aan de Kerkweg, Achter de Jera en Ringweg. De omgeving heeft bovendien reeds het karakter van een woonomgeving. Het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast voorziet het planvoornemen ook in de 'sociale' vraag naar bepaalde typen woningen in Ysselsteyn. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavige projectlocatie een geschikte inbreidingslocatie betreft binnen de dorpskern van Ysselsteyn en in lijn is met de beleidsuitgangspunten van het DOP Ysselsteyn, de actualisering daarvan in 2016 en de door de dorpsraad in november 2019 aangenomen Woonvisie.

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 verboden;
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 gedacht 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. Jonge gezinnen vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs en met tal van voorzieningen.

Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van betaalbare woningen die in de directe nabijheid zijn gelegen van voorzieningen. De 10 levensloopbestendige woningen zijn daarnaast gezien hun uitvoering en ligging aantrekkelijk voor de groeiende groep ouderen. De beperkte afstand tot de voorzieningen in de kern (400 m) zorgt ervoor dat deze groep ouderen langer zelfstandig kan blijven wonen. De beoogde woningen zijn gezien de faciliteiten in de woningen aantrekkelijk voor zowel de groeiende groep ouderen, als starters en ook jonge gezinnen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

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

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Lankelma² een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 2.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Uit de analyseresultaten van de bovengrond blijkt dat uit de twee grondmengmonsters (MM1 en MM3) geen van de parameters een verhoogde mate is aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Een grondmengmonster (MM2) blijkt licht verhoogt te zijn met Cadmium. De concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, echter niet de interventiewaarde. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse 'AW200' beschouwd worden.

In twee grondmengmonsters MM4 en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.

² Lankelma, Verkennend bodemonderzoek, Kerkweg ong. te Ysselsteyn, d.d. 17 juli 2020.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt behoudens de lichte verhoging met Cadmium in de bovengrond geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn asbestinspectiegaten gegraven. Visueel is hier geen asbest-verdacht materiaal aangetroffen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde asbestconcentraties aangetoond.

Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en koper. Het grondwater is derhalve ter plaatse van de onderzoekslocatie niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de projectlocatie. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

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)verkeerslawaai 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

Onderhavige ontwikkeling bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Heidse Peelweg een 60km/u weg. Derhalve is door M-tech een akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï'³ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege Heidse Peelweg ten hoogste 25 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. Met de gecumuleerde geluidbelasting wordt de voorkeursgrenswaarde eveneens gerespecteerd.

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde Heidse Peelweg geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

De geluidbelasting vanwege de omliggende 30-km wegen vormen eveneens geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt derhalve dat geen nader onderzoek naar de geluidwering noodzakelijk is.

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.

³ Mtech, Akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï', Kerkweg Ysselsteyn, projectnr. Har.Yss.20.AO BP-01, d.d. 27 augustus 2020

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 31 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 gezien 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 19 en 21 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 14 en 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar ge- middelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefom- geving 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 omge- ving 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 onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, 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

Voor onderhavige ontwikkeling is door M-tech een 'quickscan externe veiligheid'⁴ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen, spoorwegen, waterwegen of transportroutes over weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het onderzoek is gebleken dat er op circa 300 meter een LPG-tankstation is gelegen en op circa 380 meter een propaantank. De voorgenomen ontwikkeling valt buiten de invloedgebieden van beide inrichtingen. Derhalve kan afgeleid worden dat de risicovolle activiteiten geen invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

⁴ Mtech, QuickScan externe veiligheid t.b.v. plangebied Pascher Harweg/Kerkweg Ysselsteyn, projectnr. Pas.Yss.20.EV.BP-01, d.d. 14 augustus 2020

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 31 wooneenheden zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen 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 gelegen milieubelastende activiteit betreft een volumineuze detailhandel (handel in natuursteen en tuindecoraties) aan de Kerkweg 19 te Ysselsteyn. Deze milieucategorie 2 activiteit ligt op circa 75 ten zuidoosten 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 kunnen worden. In de te realiseren woningen zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De 31 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

Beleidskader

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.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011. In deze verordening wijkt de gemeente Venray deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. De geurverordening van de gemeente Venray stelt de volgende normen:

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

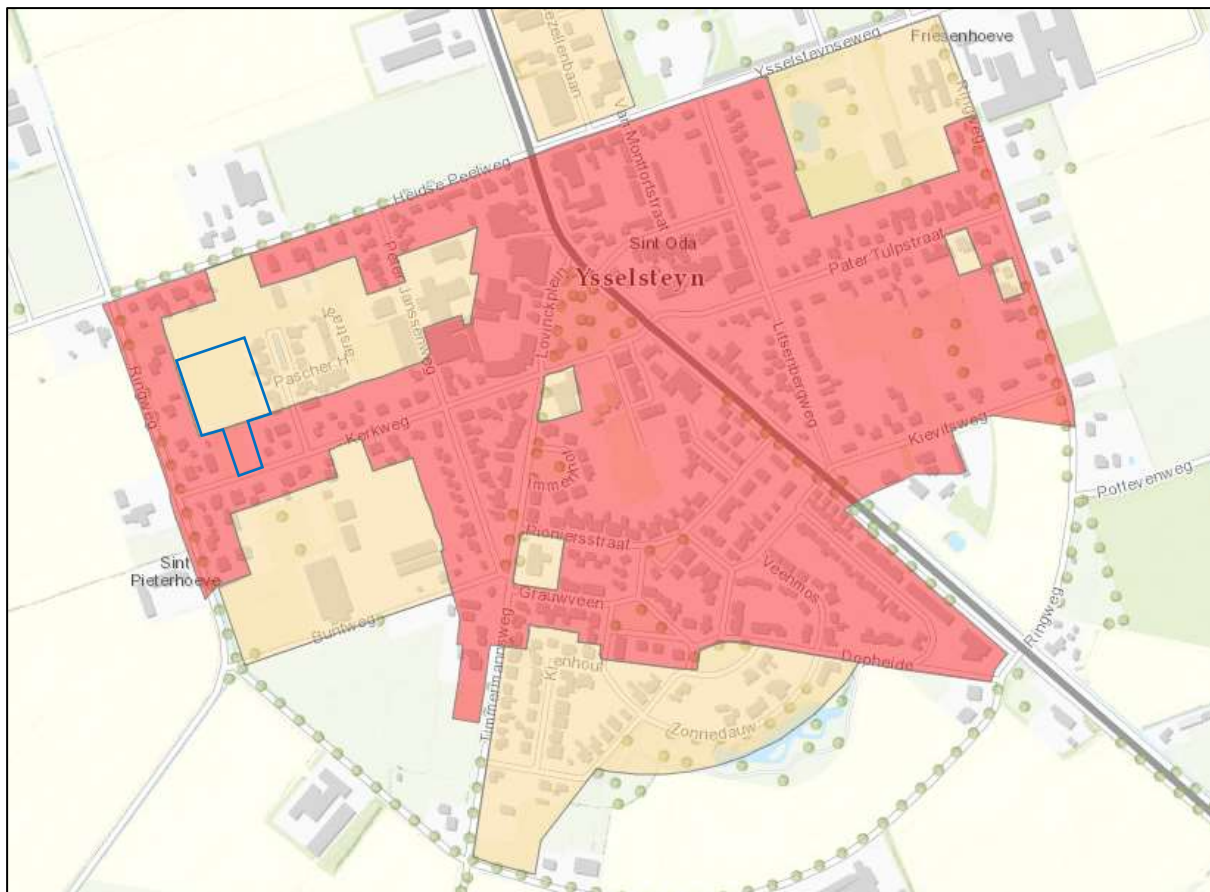
De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (inclusief aanvulling uit 2011).

Toetsing

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voorgrondbelasting

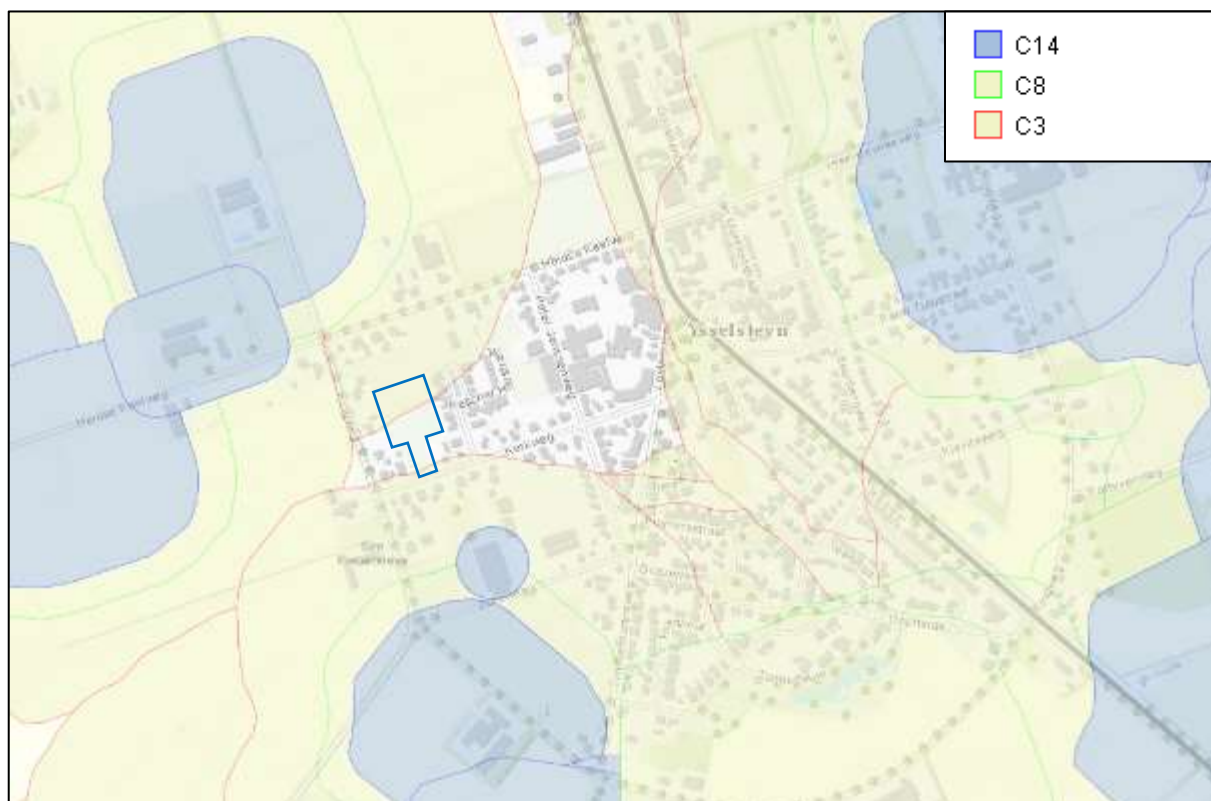
Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt er, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding, conform de Geurverordening een geurnorm van 3 ouE/m³ en 8 ouE/m³.



Uitsnede geurnormenkaart Venray met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Uit de geurhinderkaart met de voorgrondgeurbelastingen blijkt dat er geurhindercontouren van intensieve veehouderijen deels over het te ontwikkelen plangebied liggen. Echter betreft dit de geurcontour van 3 ouE/m³. Ter plaatse van de gedeeltes van het plangebied die binnen deze geurcontour vallen geldt een geurnorm van 8 ouE/m³. Hiermee wordt er 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.



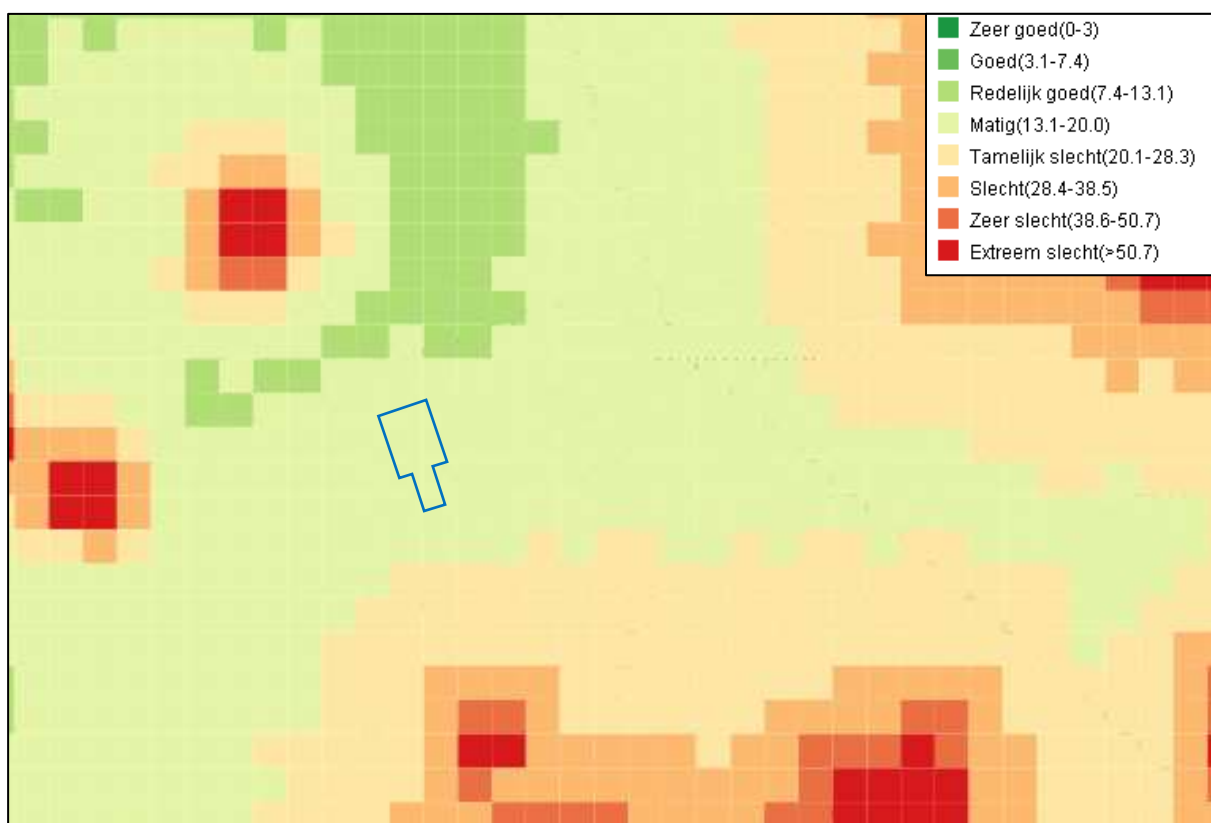
Uitsnede geurhindercontourenkaart Venray met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Achtergrondbelasting

Op de kaart 'achtergrondbelasting 2018' behorende bij de gemeentelijke geurverordening wordt de indicatieve achtergrondbelasting als matig (13,1 tot 20,0 ouE/m³, 15-20% kans op geurhinder) beoordeeld. Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen.

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.

Uit het voorgaande blijkt dat er ter plaatse van de initiatieflocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat aan de vaste afstanden wordt voldaan. Echter dient voor de volledigheid wel rekening te worden gehouden dat er geen woningen binnen de maximale afstand van 100 meter tot aan de manege aan de Buntweg ten zuiden van het plangebied worden gebouwd. In onderhavig plan worden de woningen buiten deze 100 meter gebouwd.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelastingen Geurhinder 2018' met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel voor de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting wordt voldaan aan de normen volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray. Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Bovendien worden de veehouderijen in de omgeving niet beperkt als gevolg van deze ontwikkeling, omdat andere woningen in de omgeving dicht bij de veehouderijen zijn gelegen.

4.1.7 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk

een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.4 blijkt dat van significante effecten, die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht, geen sprake is.

Conclusie

Met een oppervlakte van circa 7.800 m² en de realisatie van 31 wooneenheden, ligt de omvang van de ontwikkeling ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

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 7.800 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 31 wooneenheden binnen de kern van Ysselsteyn, op een braakliggend agrarisch perceel.
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.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
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. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): De Heidse Peelweg in de omgeving van het plangebied is een 60 km/uur-weg. Voor deze weg geldt een onderzoeks-plicht op basis van de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek weg-verkeerslawaaï uitgevoerd. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen signifi-cante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in bete-kenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.1.6): Met het voorliggend plan wordt voor zowel de voor-grondbelasting als de achtergrondbelasting voldaan aan de normen volgens de Ver-ordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.5): de woningen worden ontslo-ten op de Kerkweg (en toekomstig op Achter de Jera). Wat betreft profiel en capaci-teit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewe-gingen als gevolg van de realisatie van de 31 wooneenheden.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van 31 wooneenheden. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd als 'Agrarisch'. 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'.
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. <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;
 4. 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. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld op basis waarvan het bevoegd gezag heeft besloten dat geen milieueffectrapportage voor de voorgenomen planontwikkeling noodzakelijk is. Het besluit vormvrije m.e.r. is bijgevoegd als separate bijlage.

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 7”. Deze categorie omvat droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorde gebieden.

Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachting en vrijgegeven en verstoorde gebieden kan geconcludeerd worden dat in het kader van de voorliggende ontwikkeling geen archeologische waarden worden aangetast en dat archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

De eerste boerderijen vestigden zich in 1918 in de omgeving. In 1921 werd officieel Ysselsteyn 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 beoogde ontwikkeling is gelegen op bestaande agrarische gronden. Er is geen bebouwing aanwezig in het plangebied. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, aangezien deze volgens de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart niet aanwezig zijn.

Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens 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 2,4 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 vervolgonderzoek⁵ 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 5.

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 740 meter ten westen 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.

⁵ Els & Linde, *Stikstofdepositie notitie bouwplan Kerkweg Ysselsteyn*, d.d. 22 juli 2020

Beschermde houtopstanden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn geen bomen of andere houtopstanden aanwezig. Aan gezien 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 gronden die deels worden gebruikt als koeienweide en deels als voetbalveldje. Door Faunaconsult is een Flora en Fauna inspectie⁶ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 3.

Bevindingen:

- **Zoogdieren:** Gebouwen, bomen en struiken zijn in het plangebied afwezig. Vleermuisverblijven zijn dus zeker afwezig. Eekhoornnesten, dassenburchten, etc. komen ook niet in het plangebied voor. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.
- **Vogels:** Rond het plangebied zijn soorten als huismus en vink waargenomen. Vanwege de korte vegetatie (kortgemaaid en kortgegeten door koeien) is het onwaarschijnlijk dat in het broedseizoen vogels in het plangebied (gaan) broeden. Vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zijn in het plangebied afwezig. In het plangebied zijn het territorium van de buizerd en de kerkuil aanwezig. Uit het veldbezoek blijkt echter dat nesten van voorgenoemde soorten met zekerheid niet in het plangebied voorkomen.
- **Planten:** In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen. Beschermde of bijzondere planten zijn afwezig in en rond het plangebied.
- **Amfibieën en andere soorten:** De met vegetatie begroeide delen van het plangebied dienen mogelijk als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten. Wateren die als voortplantingshabitat voor amfibieën kunnen dienen, komen echter niet in het plangebied voor. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

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

Conclusie

Kortom, op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/goudgroene zone) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake

⁶ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie aan de Kerkweg te Ysselsteyn, d.d. 6 juli 2020.

van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Vanuit het aspect ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied blijft bereikbaar via de Kerkweg en Achter de Jera. De Kerkweg is verder weer (via het Lovinckplein) ontsloten op de Puttenweg (N277). De Kerkweg 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 tien levensloopbestendige senioren woningen, tien bovenwoningen, tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. Overeenkomend met CROW-type: tien sociale huurappartementen (senioren woningen) en tien koopappartementen sector goedkoop, tien koopwoningen twee-onder-één-kap en één koopwoning vrijstaand (deze vallen grotendeels in het betaalbare segment), in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Venray (matig stedelijk). In totaal worden gemiddeld 184 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

De gemeente Venray hanteert met betrekking tot hun parkeerbeleid de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray'. Binnen de beoogde ontwikkeling worden maximaal 31 wooneenheden gerealiseerd bestaande uit tien levensloopbestendige woningen, tien bovenwoningen (20 appartementen), tien twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. De beoogde locatie is op basis van het gemeentelijke parkeer beleid gelegen in 'rest bebouwde kom'. In principe geldt voor woningbouwontwikkelingen een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning en 1,5 parkeerplaats per appartement volgens de Nota Parkeernormen. Hierbij voorziet iedere woning echter één parkeerplaats op eigen terrein waardoor er 11 in de openbare ruimte benodigd zijn. Dit brengt de behoefte in de openbare ruimte op 41 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de behoefte van in totaal 52 parkeerplaatsen, waarvan 11 op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de in totaal 31 woningen, alsmede de parkeerbehoefte voortkomend uit mogelijke bezoekers. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in voldoende parkeervoorzieningen binnen onderhavige ontwikkeling. Voor een impressie van de situering van de parkeervoorzieningen zie het stedenbouwkundig plan in de bijlage van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

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

Beleidskader

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

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van de toenmalige waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei en op 22 december 2015 in werking getreden. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Met het Waterbeheerplan zet het waterschap 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. In het plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

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. Het 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 klimaatbestendig 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

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

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.

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.
- 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. In het kader van het planvoornemen wordt conform de huidige verkaveling een bergingsbehoefte van (verharde openbare ruimte $2.916 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ mm} =$) $116,64 \text{ m}^3$ in de vorm van een wadi voorzien. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de concrete uitwerking van de infiltratievoorziening in het plangebied plaats. De uitvoering en realisatie van voldoende infiltratievoorzieningen is tevens geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Het planvoornemen dient ter toetsing voorgelegd te worden bij het Waterschap Limburg. De reactie van het Waterschap wordt toegevoegd in paragraaf 7.2 'vooroverleg'.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied. Als gevolg van de realisatie van de wooneenheden 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.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog raakte de kerk van Ysselsteyn ernstig beschadigd tijdens de slag om Overloon en Venray. In 1944 en 1945 vonden meerdere vliegtuigcrashes plaats in Ysselsteyn, waaronder een bij de Timmermannsweg in maart 1944. De locatie is niet bekend. Er zijn los hiervan geen aanwijzingen dat binnen het plangebied oorlogsgelateerde verwoestingen of crashes hebben plaatsgevonden, maar dit is niet uit te sluiten. Uit de Tweede Wereldoorlog zijn mogelijk Conventionele Explosieven (CE) achtergebleven, die van tijd tot tijd in de bodem kunnen worden aangetroffen. Derhalve is door ECG een explosievenonderzoek⁷ uitgevoerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 7.

Uit het onderzoek is gebleken dat de omgeving van het plangebied in oktober 1944 is beschoten. Middels archiefgegevens is een vuurdoel naar het plangebied herleidbaar. Op luchtfoto's van 15 oktober 1944 en 29 oktober 1944 zijn als gevolg van deze beschietingen een grote hoeveelheid kraters in en om het onderzoeksgebied waargenomen. Het pand Kerkweg 28 stond bovendien op een lijst waar na de bevrijding munitie aanwezig was. Tot slot is in de omgeving van het onderzoeksgebied na 1971 verschoten munitie van Geallieerde herkomst geruimd. Het onderzoeksgebied is derhalve verdacht op het aantreffen van verschoten munitie.

Daarnaast is in het onderzoek naar voren gekomen dat de gronden ter plaatse van het plangebied niet geroerd zijn waardoor de gronden verdacht blijven. Tot slot is er sprake van verschoten CE van Geallieerde herkomst. Meer specifiek gaat het om geschutsmunitie van het type brisant, rook en pantser. Er zijn verschillende kalibers die kunnen worden aangetroffen. Het vermoede aantal CE is niet feitelijk vast te stellen.

Conclusie

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.

⁷ ECG, Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied 'In de Wei' te Ysselsteyn. Document nr: 271-020-VO-01, d.d. 30-09-2020

Voor wat betreft werkzaamheden die in de naoorlogs geroerde bodem of op onverdachte locaties plaats gaan vinden, adviseert onderzoeksbureau ECG om de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren. Aan de hand van de mogelijk- en onmogelijkheden van het te bewerken gebied zal in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald moeten worden welke opsporingsmethode dient te zijner tijd te worden gehanteerd en welke (mogelijk verdere) maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven. De detectie- en eventuele daaropvolgende benaderwerkzaamheden dienen door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf uitgevoerd te worden. Daarbij adviseert ECG om het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de te bewerken gebieden altijd te instrueren (aan de hand van bijlage 6 Protocol Toevalsvondst) geen verdere acties te ondernemen in het geval van het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten en terstond contact op te nemen met de (plaatselijke) politie.

Daarnaast adviseert gemeente Venray bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de beoogde ontwikkeling door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking inclusief onderbouwing woningbouwbehoefte⁸ opgesteld. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderbouwing in bijlage 8.

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 1.216 woningen, waarvan er 799 een harde status hebben. Afgezet tegen de huishoudensprognose is er in de gemeente Venray dus nog ruimte voor 644 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 in de kern Ysselsteyn, die tot 2030 circa 119 woningen betreft. Deze behoefte wordt bevestigd door de actuele behoeftepeiling en onderzocht in de actualisering van de ruimtelijke visie voor Ysselsteyn. Hieruit blijkt een tekort aan woningen, nadrukkelijk voor starters en senioren. 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).

⁸BRO, 'Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouw Kerkweg Ysselsteyn', projectnr.: P02499, d.d. 28 oktober 2020

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. In de Woonvisie is aangegeven dat er kwalitatieve behoefte bestaat aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd is sprake van een overschot aan rijwoningen. In dat opzicht geeft het initiatief deels invulling aan een behoefte. Volgens de dorpsraad van Ysselsteyn is sprake van woningbehoefte onder ouderen en starters. De beoogde gedifferentieerde ontwikkeling, met onder meer een derde sociale huurwoningen en ruimschoots aandacht voor senioren/levensloopbestendigheid en starters, geeft nadrukkelijk invulling aan de behoeften. Onderhavig plan onderscheidt zich als zodanig dan ook van andere woningbouwplannen in Ysselsteyn, die voorzien in middeldure en dure koopwoningen.

Het huidige initiatief betreft de realisatie van in totaal 31 woningen. Na realisatie van het huidige initiatief is de woningmarkt in Ysselsteyn in kwantitatieve zin feitelijk verzadigd. Echter, naar verwachting zullen er door het beoogde initiatief geen onaanvaardbare effecten optreden voor de bestaande woningmarkt in Ysselsteyn, aangezien wordt voorzien in een directe vraag naar sociale huurwoningen en extra aandacht is voor senioren en starters, waaraan binnen de huidige woningmarkt een groot tekort is. Het initiatief geeft derhalve invulling aan een kwalitatieve woningbehoefte en is daarmee passend binnen de bestaande woningmarkt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte bestaat aan het planinitiatief binnen het verzorgingsgebied. 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. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Hieraan zal ook de woning binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast BENG 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 woning niet zal 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 bebouwingsvrije zone weergegeven. Daarnaast is aangrenzend aan de woonbestemming een verkeersbestemming opgenomen waarbinnen verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Tot slot is er een groenbestemming opgenomen waarbinnen onder andere groen-, speel- en waterhuishoudkundigevoorzieningen 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 weliswaar 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.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, speel-, sport- en wandelgelegenheid, verblijfsgebied, kunstwerken, langzaamverkeersroute(s), voorzieningen van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen.

'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.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel 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. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen wat betreft de borging van de waterberging in onderhavig bestemmingsplan.

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 31 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. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling van 31 wooneenheden vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners van de Kerkweg en Achter de Jera. Echter, vanwege de gestelde richtlijnen van het RIVM met betrekking tot Covid-19, heeft een informatieavond niet in fysieke vorm plaats kunnen vinden. Derhalve heeft de omgevingsdialoog digitaal plaatsgevonden. Daarnaast is initiatiefnemer langs geweest bij diverse omwonenden om het stedenbouwkundig plan persoonlijk te bespreken. Voor meer informatie over de omgevingsdialoog zie bijlage 9.

De reacties van deze rondgang waren overwegend positief. Omwonenden hadden enkele opmerkingen wat betreft de privacy en ontsluiting van het planvoornemen. Deze punten konden positief beantwoord worden, zij het dat de bezwaren van een tweetal omwonenden omtrent privacy niet volledig konden worden weggenomen. Bijna alle omwonenden waren op de hoogte dat de locatie ooit bebouwd zou worden. Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden hier te zijner tijd beschreven.

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, daarbij betreft onderhavig plan een Chw-plan. Derhalve moeten de gronden van beroep binnen de 6 weken worden geformuleerd.
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na afde 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.

