

B&W Adviesnota

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn
Zaaknummer	Z25002783
B&W datum	21 april 2026
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 9 april 2025

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Ringweg ong. te Ysselsteyn, noordelijk van nummer 12, een nieuwe woning te realiseren (kadastraal bekend als Venray sectie M nummer 2093). Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt het recht tot het bouwen van een bedrijfswoning aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide verwijderd (kadastraal bekend als Venray sectie N nummer 1806).

De varkenshouderij aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide wordt gesaneerd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Op deze locatie wordt de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij beëindigd. Gezien de bedrijfsvoering ter plaatse is hier geen noodzaak meer voor een bedrijfswoning.

Met het oog op de behoefte naar woningen in de gemeente Venray, is verplaatsing van (het bouwrecht van) de woning naar de rand van Ysselsteyn passend binnen de actuele behoefte.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Venray, maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit.

Voorliggend initiatief maakt integraal deel uit van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025, met dien verstande dat sprake is van maatwerk in een speciale situatie.

Het verplaatsen van het bouwrecht van de woning, van de locatie Ysselsteynseweg 40 te Heide naar de deellocatie Ringweg ong. te Ysselsteyn, maakt integraal deel uit van een groter plan waarmee de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 40, 42, 63, 65, 67 en 78 worden gesaneerd. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt dit in meerdere separate procedures gedaan.



Beoogd resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01).

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd orgaan*

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 *Er geen inhoudelijke zienswijzen ingediend*

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één pro-forma zienswijze ingekomen.

Op verzoek is een termijn van twee weken verleend om de zienswijze aan te vullen. Op d.d. 6 februari 2026 is bericht ontvangen dat de zienswijze wordt ingetrokken. Derhalve is er geen sprake van een inhoudelijke zienswijze die aanleiding geeft tot wijziging van het TAM- omgevingsplan. Ambtelijk heeft er echter nog een controle plaatsgevonden parallel aan de ter inzage legging van het ontwerp TAM- omgevingsplan. Deze ambtelijke opmerkingen hebben geleid tot wijziging van het TAM-omgevingsplan. Derhalve zal worden voorgesteld om het TAM- omgevingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. De aanpassingen betreffen ondergeschikte wijzigingen die niet leiden tot een wezenlijk ander plan. (Zie bijlage: Nota ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01))

1.3 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een effectieve toedeling van functies aan locaties (ETvFAL)*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het ontwerpplan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan in deze fase aan de wettelijke eisen van de Omgevingswet, waaronder het effectief toedelen van functies aan locaties. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitieve wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray. De vaststelling van onderhavig TAM- omgevingsplan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

1.4 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten*

In mei 2025 hebben diverse gesprekken plaats gevonden waarin de plannen zijn gedeeld met direct betrokken buurtbewoners. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 4.1.7 bij de toelichting.

1.5 *Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.*

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen en ketenpartners toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Vanuit Provincie Limburg, Veiligheidsregio Limburg Noord en de RUD Limburg Noord zijn reacties ontvangen. De diverse ketenpartners en bestuursorganen kunnen instemmen met het plan.

Kanttekeningen of risico's

1.1 *Het ontwerpplan wijkt af van de beleidskaders*

Onderhavig ontwerpplan maakt integraal onderdeel uit van de afspraken die zijn gemaakt met Houbensteyn in het kader van het (voormalige) project Ysselsteynseweg te Ysselsteyn en hierop voortbordurend de LBV plus regeling waar het bedrijf Houbensteyn aan deel neemt.

Doordat de veehouderij locaties gesaneerd worden, neemt de (agrarische) geurbelasting voor het dorp Ysselsteyn dermate af, dat op twee woningen na, iedereen een goed woon- en leefklimaat kent. Bij de twee woningen waar dit in de nieuwe situatie niet het geval is, wordt de overbelasting veroorzaakt door een ander agrarisch bedrijf. Dit blijkt uit berekeningen van de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat de sanering van de intensieve veehouderij bedrijven resulteert in een gigantische verbetering van het woon-en leefklimaat van Ysselsteyn achten wij het te verantwoorden om af te wijken van het bestaande beleid en wordt voorgesteld in afwijking van ons beleid een functie voor een niet gerealiseerde bedrijfswoning te verplaatsen naar de Ringweg en positief te bestemmen als burgerwoning. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

In het verleden werd geen medewerking verleend aan het verplaatsen van bestemmingen voor niet gerealiseerde (bedrijfs)woningen binnen de gemeente Venray. De genoemde verbetering van het woon-en leefklimaat in Ysselsteyn geeft voldoende aanleiding om hier gemotiveerd van af te wijken. De genoemde afwijking zal niet leiden tot een precedent werking voor toekomstige gevallen en niet worden toegepast als structureel beleid.

1.2 *Voorliggend initiatief maakt integraal deel uit van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025.*

Het verplaatsen van het bouwrecht van de woning van de locatie Ysselsteynseweg 40 te Heide naar de deelloot Ringweg ong. te Ysselsteyn maakt integraal deel uit van een groter plan waarmee de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 40, 42, 63, 65, 67 en 78 worden gesaneerd. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt dit in meerdere separate procedures gedaan.

Voor wat betreft het aspect geur dient omgevingsvergunning voor het aspect geur voor bovengenoemde locaties te zijn ingetrokken en dient middels een separaat TAM-omgevingsplan de bestemming intensieve veehouderij op de voornoemde locaties weg zijn bestemd.

Communicatie

1. Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is op het moment van besluitvorming over dit TAM-omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over planbegeleiding, planbegeleidingskosten en planschade. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten en planschaderisico's geborgd en afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de raad wordt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
2. Concept-raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
3. Nota ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)		
Zaaknummer	Z25002783	Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	26 mei 2026	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Daan Janssen
Openbaarheid			
Ja, Per direct.			
Ter advisering/kennisneming/bespreking			
Ter advisering			

Voorstel

1. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

Raadsvoorstel

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Ringweg ong. te Ysselsteyn, ten noorden van nummer 12, een nieuwe woning te realiseren (kadastraal bekend als Venray sectie M nummer 2093). Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt het recht tot het bouwen van een bedrijfswoning aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide verwijderd (kadastraal bekend als Venray sectie N nummer 1806).

De varkenshouderij aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide wordt gesaneerd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Op deze locatie wordt de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij beëindigd. Gezien de bedrijfsvoering ter plaatse is hier geen noodzaak meer voor een bedrijfswoning.

Met het oog op de behoefte naar woningen in de gemeente Venray, is verplaatsing van (het bouwrecht van) de woning naar de rand van Ysselsteyn meer passend binnen de actuele behoefte.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Venray, maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit.

Voorliggend initiatief maakt integraal deel uit van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025, met dien verstande dat sprake is van maatwerk in een speciale situatie.

Het verplaatsen van het bouwrecht, van de woning van de locatie Ysselsteynseweg 40 te Heide naar de deellocatie Ringweg ong. te Ysselsteyn, maakt integraal deel uit van een groter plan waarmee de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 40, 42, 63, 65, 67 en 78 worden gesaneerd. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt dit in meerdere seprate procedures gedaan.



Raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01).

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd orgaan*

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 *Er geen inhoudelijke zienswijzen ingediend*

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één pro-forma zienswijze ingekomen.

Op verzoek is een termijn van twee weken verleend om de zienswijze aan te vullen. Op d.d. 6 februari 2026 is bericht ontvangen dat de zienswijze wordt ingetrokken. Derhalve is er geen sprake van een inhoudelijke zienswijze die aanleiding geeft tot wijziging van het TAM- omgevingsplan. Ambtelijk heeft er echter nog een controle plaatsgevonden parallel aan de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Deze ambtelijke opmerkingen hebben geleid tot wijziging van het TAM-omgevingsplan. Derhalve zal worden voorgesteld om het TAM- omgevingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. De aanpassingen betreffen ondergeschikte wijzigingen die niet leiden tot een wezenlijk ander plan. (Zie bijlage: Nota ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01))

1.3 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een effectieve toedeling van functies aan locaties (ETvFAL)*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het ontwerpplan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan in deze fase aan de wettelijke eisen van de Omgevingswet, waaronder het effectief toedelen van functies aan locaties. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitieve wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray. De vaststelling van onderhavig TAM-omgevingsplan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

1.4 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten*

In mei 2025 hebben diverse gesprekken plaats gevonden waarin de plannen zijn gedeeld met direct betrokken buurtbewoners. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 4.1.7 bij de toelichting.

1.5 *Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.*

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen en ketenpartners toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Vanuit Provincie Limburg, Veiligheidsregio Limburg Noord en de RUD Limburg Noord zijn reacties ontvangen. De diverse ketenpartners en bestuursorganen kunnen instemmen met het plan.

Raadsvoorstel

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het ontwerpplan wijkt af van de beleidskaders*

Onderhavig ontwerpplan maakt integraal onderdeel uit van de afspraken die zijn gemaakt met Houbensteyn in het kader van het (voormalige) project Ysselsteynseweg te Ysselsteyn en hierop voortbordurend de LBV plus regeling waar het bedrijf Houbensteyn aan deel neemt.

Doordat de veehouderij locaties gesaneerd worden, neemt de (agrarische) geurbelasting voor het dorp Ysselsteyn dermate af, dat op twee woningen na, iedereen een goed woon- en leefklimaat kent. Bij de twee woningen waar dit in de nieuwe situatie niet het geval is, wordt de overbelasting veroorzaakt door een ander agrarisch bedrijf. Dit blijkt uit berekeningen van de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat de sanering van de intensieve veehouderij bedrijven resulteert in een gigantische verbetering van het woon-en leefklimaat van Ysselsteyn achten wij het te verantwoorden om af te wijken van het bestaande beleid en wordt voorgesteld in afwijking van ons beleid een functie voor een niet gerealiseerde bedrijfswoning te verplaatsen naar de Ringweg en positief te bestemmen als burgerwoning. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

In het verleden werd geen medewerking verleend aan het verplaatsen van bestemmingen voor niet gerealiseerde (bedrijfs)woningen binnen de gemeente Venray. De genoemde verbetering van het woon- en leefklimaat in Ysselsteyn geeft voldoende aanleiding om hier gemotiveerd van af te wijken. De genoemde afwijking zal niet leiden tot een precedent werking voor toekomstige gevallen en niet worden toegepast als structureel beleid.

1.2 *Voorliggend initiatief maakt integraal deel uit van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025.*

Het verplaatsen van het bouwrecht van de woning van de locatie Ysselsteynseweg 40 te Heide naar de deellocatie Ringweg ong. te Ysselsteyn maakt integraal deel uit van een groter plan waarmee de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 40, 42, 63, 65, 67 en 78 worden gesaneerd. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt dit in meerdere separate procedures gedaan.

Voor wat betreft het aspect geur dient omgevingsvergunning voor het aspect geur voor bovengenoemde locaties te zijn ingetrokken en dient middels een separaat TAM-omgevingsplan de bestemming intensieve veehouderij op de voornoemde locaties weg zijn bestemd.

Raadsvoorstel

Communicatie

1. Na vaststelling wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is op het moment van besluitvorming over dit TAM-omgevingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over planbegeleiding, planbegeleidingskosten en planschade. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten en planschaderisico's geborgd en afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de raad wordt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
2. Nota ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn
(NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)

Datum

26 mei 2026

Pagina

1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 21 april 2026;

overwegende, dat

ingevolge artikel 2.4 van de Omgevingswet de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om één omgevingsplan vast te stellen, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETvFAL);

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01) voorziet in de realisatie van één woning aan de Ringweg ong. te Ysselsteyn;

dat ten behoeve van deze ontwikkeling het recht tot het bouwen van één bedrijfswoning aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide wordt geamoveerd;

dat het plan integraal onderdeel uit maakt van de ontwikkelingen van Houbensteyn in het kader van de LBV plus regeling en het (voormalige) project Ysselsteynseweg;

het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-on01) met ingang vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende die periode één pro-forma zienswijze omtrent het ontwerp TAM-Omgevingsplan naar voren is gebracht;

de pro-forma zienswijze is ingetrokken, waardoor er gesteld kan worden dat er geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend.

het TAM-Omgevingsplan naar aanleiding van ambtelijke aanpassingen is gewijzigd en derhalve gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan;

gelezen het advies van de commissie Wonen van 6 mei 2026,

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2026

De griffier,

S.A. Boere

**TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22p
Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn
(NL.IMRO.0984.TAM25012-va01)
Nota ambtshalve aanpassingen**

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
3	Ambtshalve aanpassingen	4
4	Vervolgprocedure	6

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-on01)).

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-on01) heeft ter visie gelegen vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 digitaal en op papier) in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijze.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ambtelijke aanpassingen die in het TAM-omgevingsplan na de ter inzage legging van het ontwerp plan zijn doorgevoerd.

Tenslotte, volgt in hoofdstuk 4 een korte toelichting over de vervolgprocedure.

2 Zienswijzen

Tegen ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn (NL.IMRO.0984.TAM25012-on01), dat ter inzage heeft gelegen vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 kan worden gesteld dat er formeel geen inhoudelijke zienswijzen zijn binnengekomen.

Pro-forma zienswijze

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 voor ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er op 22 januari 2026 één pro-forma zienswijze ingekomen.

Op verzoek is een termijn van twee weken (tot en met 5 februari 2026) verleend om de zienswijze aan te vullen.

Op d.d. 6 februari 2026 is bericht ontvangen dat de zienswijze wordt ingetrokken. Derhalve is er geen sprake van een inhoudelijke zienswijze die aanleiding geeft tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

Algemeen

- Het IMRO nummer is gewijzigd van -on01 naar -va01.
- De toelichting is aangepast en meer ingestoken op de inhoud van het onderliggende principebesluit en het feit dat er sprake is van maatwerk.
- Er zijn enkele spelfouten en foutieve verwijzingen hersteld.

Toelichting

-Voor wat betreft het aspect Geur is de toelichting en de berekening in bijlage 2 van de toelichting geactualiseerd. In plaats van de eerder beoogde gedeeltelijke intrekkingen van de varkenshouderijen van Houbensteyn is nu uitgegaan van de volledige intrekkingen van de onderliggende vergunningen..

-Pagina 6 1^e paragraaf: VRY N 1806, hier is het kadastrale nummer aangepast.

-Pagina 13 : Deellocatie Ringweg ongenummerd

De toelichting is aangevuld met een tekst die ingaat op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Tevens is opgenomen dat dat met alle grondeigenaren een overeenkomst is getekend over het bepreken van het agrarisch gebruik m.b.t. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze overeenkomsten komen niet in de plaats van bestuursrechtelijke regelingen m.b.t. gewasbeschermingsmiddelen maar vormen wel de basis

voor de afweging of er medewerking wordt verleend aan het bestuursrechtelijk beperken van de omliggende agrarische gronden.

-Op pagina 15 3.1.4 is de tekst aangepast en wordt deze aangevuld met een conclusie m.b.t. de LBV regeling en wordt er een koppeling hiermee gelegd.

- In de toelichting is een tekstuele aanpassing doorgevoerd en is de tekst aangevuld met de volgende tekst: "de buizerd populatie komt dus niet in gevaar."

Regels

-In het artikel over het gebruik Wonen is de passage " f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'" geschrapt.

-In artikel 4.2.1 lid d. is toegevoegd "-bw".

-In de regels is de bepaling "i. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m2per voorziening" geschrapt.

-In de regels is de bepaling "5.3.1 c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, met dien verstande dat op een andere wijze invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing." geschrapt.

-In de regels is artikel 12 aangepast, hier is de volgende tekst opgenomen:

"het is verboden om, tenzij een omgevingsvergunning is verleend voor".

Verbeelding

-In de verbeelding is voor de locatie Ysselsteynseweg 40 opgenomen " -bw"

-De aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - langdurig verblijf' (-sw-lv) is geschrapt in de verbeelding, de toelichting en de regels (vanwege het wegvallen van de agrarisch bestemming van het tegenover gelegen perceel dat valt onder het TAM-omgevingsplan 'Woningbouw Ringweg-Kievitsweg Ysselsteyn').

4 Vervolgprocedure

Vaststelling van het TAM-IMRO plan door de gemeenteraad is voorzien op 26 mei 2026.

Publicatie van het vaststellingsbesluit dient zes weken na vaststelling of na instemming van de Provincie Limburg op het verzoek om het vervroegd te publiceren, plaats te vinden. De reden hiervoor is, dat het plan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp TAM-IMRO plan.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn

TAM-omgevingsplan - gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn
Identificatienummer:	NL.IMRO.0984.TAM25012-va01
Status:	Definitief
Datum:	6 maart 2026
Projectnummer Buro SRO:	36.90.33

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Michels Advies b.v.
----------------	---------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave:

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding voor het initiatief	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	15
3.1 Rijksbeleid en rijksregels	15
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Waterschapsbeleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	28
4.1 Weging van het waterbelang	28
4.2 Activiteiten en milieuzonering	30
4.3 Bodem	31
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Geur	33
4.6 Geluid	37
4.7 Omgevingsveiligheid	38
4.8 Trilling	40
4.9 M.e.r.-beoordeling	41
4.10 Explosieven	42
4.11 Gewasbeschermingsmiddelen	42
Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit	44
5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik	44
5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	44
5.3 Ecologie	46
5.4 Verkeer en parkeren	47
5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
Hoofdstuk 6 Conclusie	50
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	51
7.1 Inleiding	51
7.2 Juridische systematiek	51
7.3 Toepassingsbereik TAM-omgevingsplan	51
7.4 Beschrijving per functie	51
Hoofdstuk 8 Overige aspecten	53
8.1 Participatie	53
8.2 Kostenverhaal	53
8.3 Vooroverleg	53

Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Bodemonderzoek	56
Bijlage 2 Geurberekeningen	57
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	58
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	59
Bijlage 5 AERIUS-berekening (aanlegfase)	60
Bijlage 6 AERIUS-berekening (gebruiksfase)	61
Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog	62
Regels	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	64
Artikel 1 Toepassingsbereik	64
Artikel 2 Begripsbepalingen	64
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	67
Hoofdstuk 2 Functieregels	69
Artikel 4 Agrarisch	69
Artikel 5 Wonen	71
Artikel 6 Waarde – Archeologie -2	73
Artikel 7 Waterstaat – beschermingszone watergang	74
Hoofdstuk 3 Algemene regels	75
Artikel 8 Aanvraagvereisten	75
Artikel 9 Algemeen gebruiksverbod	75
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 12 Spuitvrije zone	75
Artikel 13 Overige regels	75
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	77
Artikel 14 Overgangsrecht	77
Bijlage bij de regels	78
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	79
Verbeelding deellocatie Ringweg ongenummerd	80
Verbeelding deellocatie Ysselsteynseweg 40	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

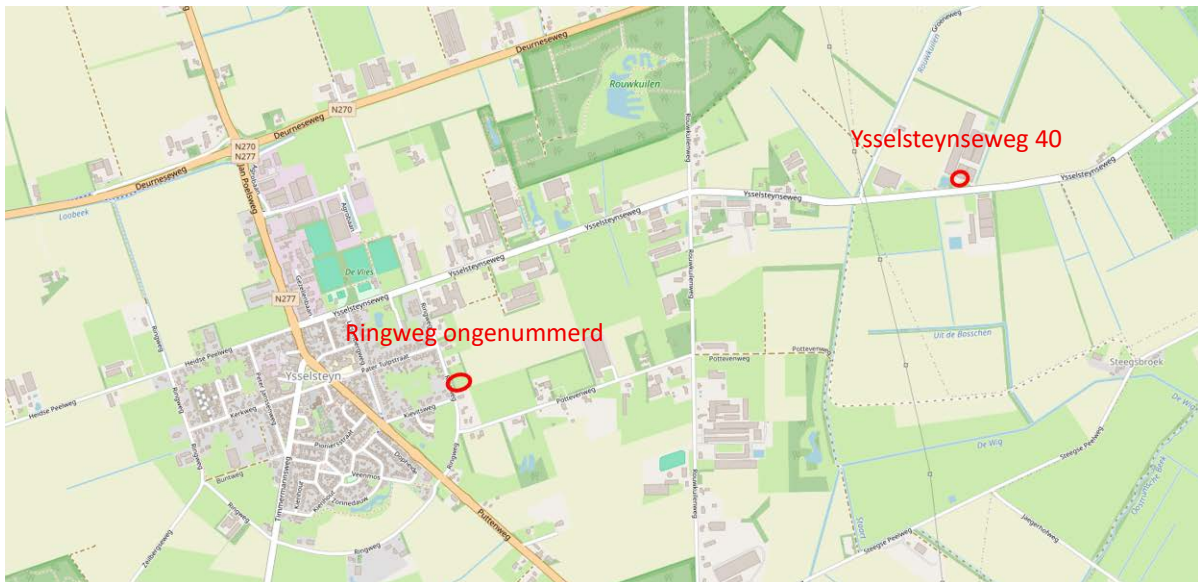
Initiatiefnemer is voornemens om aan de Ringweg te Ysselsteyn, ten noorden van nummer 12, een nieuwe woning te realiseren (dit is deellocatie Ringweg ongenummerd, kadastraal bekend als Venray sectie M nummer 2093). Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt het recht tot het bouwen van een bedrijfswoning aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide verwijderd (dit is deellocatie Ysselsteynseweg 40, kadastraal bekend als Venray sectie N nummer 1059). De varkenshouderij op de deellocatie Ysselsteynseweg 40 wordt gesaneerd in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Op deze locatie wordt de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij wegbestemd. Gezien de bedrijfsvoering ter plaatse is hier geen noodzaak meer voor een bedrijfswoning. Met het oog op de behoefte naar woningen in de gemeente Venray, is verplaatsing van (het bouwrecht van de niet gebouwde) bedrijfswoning naar de rand van Ysselsteyn meer passend binnen de actuele behoefte.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Venray, maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. Dit heeft de gemeente Venray meegegeven in het principebesluit d.d. 29 april 2025, met dien verstande dat sprake is van maatwerk in een speciale situatie. Met dit plan wordt het bouwrecht van een niet gerealiseerde bedrijfswoning op de deellocatie Ysselsteynseweg 40 geschrapt. Op de deellocatie Ringweg ongenummerd komt daar een burgerwoning voor terug. Vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt wordt de woning daarmee op een meer aanvaardbare locatie gerealiseerd. Dit plan is ondersteunend aan een groter (separaat) plan waarmee de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 40, 42, 63, 65, 67 en 78 worden gesaneerd. Het stoppen van de genoemde varkenshouderijen nabij de kern Ysselsteyn heeft met name op het gebied van milieu een positieve (maatschappelijke) impact. Binnen de bebouwde kom van Ysselsteyn bevinden zich diverse woningen waar sprake is van een flink overbelaste situatie ten aanzien van geur (zowel voorgrond- als achtergrondbelasting). Met de sanering van de genoemde varkenshouderijen wordt de geuroverbelaste situatie op al die woningen opgeheven - alle woningen binnen de bebouwde van Ysselsteyn (op één woning na) voldoen dan aan de geurnorm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Die ene woning ligt overigens op een afstand van circa 750m van het plangebied, dicht bij een andere veehouderij aan de zuidkant van Ysselsteyn.

In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. De deellocatie Ringweg ongenummerd is de locatie aan de rand van de kern Ysselsteyn waar de beoogde woning is voorzien, deze locatie ligt ten noorden van het adres Ringweg 12. De deellocatie Ringweg ongenummerd is kadastraal bekend als sectie M nummer 2093. Vanwege de spuitzonering worden ook (delen van) de percelen sectie M nummers 1502, 1601, 1613, 1728, 1729, 1992 en 1998 bij deze deellocatie betrokken. De deellocatie Ysselsteynseweg 40 bevindt zich aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide, ten noordoosten van de deellocatie Ringweg ongenummerd. De deellocatie Ysselsteynseweg 40 is kadastraal bekend als sectie N nummer 1059. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van de deellocaties in de omgeving.



Globale ligging plangebied in omgeving (bron: OpenStreetMap)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk getoetst in het kader van een veilige en gezonde leefomgeving, waarna in hoofdstuk 5 de omgevingskwaliteit aan bod komt. In hoofdstuk 6 volgt de integrale weging van alle aspecten in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 8 behandelt de aspecten participatie en kostenverhaal.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. Deze worden navolgend beschreven.

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Deze deellocatie ligt aan de Ringweg, aan de oostelijke rand van de kern Ysselsteyn, op een perceel agrarische (onbebouwde) grond ten noorden van de bestaande woning op nummer 12. De locatie vormt momenteel een open ruimte in het bestaande bebouwingslint, dat verder voornamelijk bestaat uit woonpercelen. De locatie maakt onderdeel uit van de overgangszone tussen de dorpskern en het omliggende landelijke gebied.

Het perceel is in gebruik als grasland en bevat aan drie zijden een groensingel met centraal boomgaardje met hoogstamfruitbomen. De singel dateert uit de jaren tachtig en verkeert in matige tot redelijke staat; de boomgaard is rond 2012 aangelegd. Visueel wordt het perceel met name waargenomen vanaf de Ringweg en deels vanaf de Pottevenweg.

Navolgende afbeelding geeft de deellocatie Ringweg ongenummerd weer middels een luchtfoto.



Luchtfoto van de deellocatie ringweg ongenummerd (bron: PDOK)

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

De deellocatie Ysselsteynseweg 40 omvat het agrarische erf met bedrijfsgebouwen van de varkenshouderij aan de Ysselsteynseweg 40 te Heide. De begrenzing van het plangebied van deze deellocatie is gelijk aan het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan (zie verder 3.5.8). Navolgende afbeelding geeft dit weer.



Luchtfoto van het deellocatie Ysselsteynseweg 40 (bron: regels op de kaart)

Binnen de deellocatie Ysselsteynseweg 40 is volgens het omgevingsplan een bedrijfswoning toegestaan. Er is geen nut en noodzaak meer voor deze (nog niet gebouwde) bedrijfswoning omdat deze voor de bedrijfsvoering en het toezicht op het bedrijf niet meer strikt noodzakelijk is. De nabijheid van een bedrijfswoning is ook niet langer noodzakelijk en gewenst omdat vanwege technologische vooruitgang, zoals camera's, toezicht op het bedrijf kan worden gehouden. Er is daarmee geen sprake meer van een permanente noodzaak. Daarnaast kan een bedrijfswoning belemmerend werken voor het aan de andere zijde van de Ysselsteynseweg gelegen bedrijf. Omdat er geen behoefte meer is aan de bedrijfswoning maar er tegelijkertijd wél behoefte is aan een burgerwoning in de kernrandzone van Ysselsteyn wordt het bouwrecht verplaatst. Vanwege het woon- en leefklimaat is de deellocatie Ringweg ongenummerd geschikter om een woning op te bouwen dan op de deellocatie Ysselsteynseweg 40.

Overige gronden

Behalve de hierboven getoonde gronden maken ook enkele agrarische gronden rondom de deellocatie Ringweg ongenummerd onderdeel uit van het plangebied. Dit betreft agrarische gronden in een straal van 50 m rondom de deellocatie Ringweg ongenummerd. Deze gronden zijn enkel meegenomen ten behoeve van afspraken met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, waar in paragraaf 4.11 nader op ingegaan wordt. In paragraaf 7.4 is beschreven op welke wijze deze afspraken doorwerken in de regels en de verbeelding.

2.2 Toekomstige situatie

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning aan de oostrand van Ysselsteyn. De woning wordt voorzien van een garage, carport, bijgebouw en overdekt terras. Ontsluiting vindt plaats via een oprit aan de noordwestzijde, met op eigen terrein ruimte voor parkeren en infiltratie van hemelwater via een greppel. Ten aanzien van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1 bij de regels). Door de situering en de opzet van de woning blijft het ruimtelijk karakter van de dorpsrand behouden.

De locatie wordt aan de noord- en oostzijde ingepast met een geschoren haag met bomen, aan de zuidkant het te behouden boombestand met aanplant brede meersoortige haag, en aan de westkant een solitaire boom en lage haag. De boom en de haag sluiten aan bij de 'dorpse beplanting' op de erven aan de westkant van de Ringweg en de typologie en samenstelling van de meersoortige haag verwijst naar de ligging aan de rand van het dorp en de betekenis als de begrenzing van tuinen. Navolgend wordt met een artist 's impression indicatief de beoogde vormgeving van de woning weergegeven:



Artist impression beoogde woning en erfinrichting Ringweg ongenummerd (indicatief, bron: Bekhuis & Kleinjan, maatwerk in architectuur)

Navolgende afbeelding geeft de toekomstige inrichting van de deellocatie Ringweg ongenummerd weer.



Inrichtingstekening deellocatie Ringweg ongenummerd (indicatief, bron: Bekhuis & Kleinjan, maatwerk in architectuur)

Volgens het moederplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' mag de woning incl. aan-/bijgebouwen een inhoud van 875m³ hebben, bedraagt de afstand van gebouwen tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens minimaal 5m, en dienen bijgebouwen binnen een afstand van 15m van de woning te worden gebouwd.

Met dit plan wordt daarvan afgeweken. De beoogde woning incl. aan-/bijgebouwen krijgt een inhoudsmaat van 1736m³. De afstand van bijgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens bedraagt 2,5m. Daarnaast wordt een bijgebouw op een grotere afstand dan 15m van de woning gebouwd. In het moederplan zijn afwijkingsregels, met voorwaarden, opgenomen om deze afwijkende maten mogelijk te maken. Onderstaand wordt getoetst aan die afwijkingsregels en de bijbehorende voorwaarden.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 18.2 onder a en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. gesloopt wordt binnen het voor het buitengebied geldende omgevingsplan van de gemeente Venray;
 2. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van het betreffende plan, zoals bedoeld in dit lid onder a sub 1, en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;

7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel.

Aantal m ³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

Ad.

1. de slooplocatie betreft Puttenweg 128 in Ysselsteyn en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Venray als opgenomen in het omgevingsplan;
2. in hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Hieruit volgt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het plan;
3. hiermee is rekening gehouden in onderstaande berekening. Het sloopvolume van Puttenweg 128 is vastgelegd in de omgevingsvergunningen HZ-OMV-2021-0420 én HZ-INT-2020-0019;
4. de in onderstaande berekening opgenomen sloopmeters zijn legaal aanwezig en vallen niet onder een andere regeling of verzoek;
5. een voorwaarde hiervoor is opgenomen in de regels bij het plan;
6. hiermee wordt bij de sloop rekening gehouden;
7. hiermee is rekening gehouden;
8. hiermee is rekening gehouden in onderstaande berekening.

	Inhoud:		Oppervlakte:	
Woonhuis inclusief aan- en bijgebouwen:				
Woonhuis	887	m ³	126	m ²
Aanbouw woonkamer	25	m ³	8	m ²
Aanbouw garage	222	m ³	69	m ²
Bijbehorende bouwwerken:				
Tuinhuis	209	m ³	65	m ²
Bouwwerken, geen gebouw zijnde (overkappingen):				
Carport	155	m ³	51	m ²
Overdekt terras woning	168	m ³	55	m ²
Overdekt terras tuinhuis	70	m ³	20	m ²
Totaal:	1736	m ³	394	m ²

Tabel met berekening inhoud woning incl. aan-/bijgebouwen etc. op deellocatie Ringweg ongenummerd

Volgens de regels van het omgevingsplan is 875m³ rechtstreeks toegestaan. De overschrijding bedraagt 1736m³ – 875m³ = **861m³**.

Bebouwingsvolume:	Factor:	Sloopvolume:
250m ³	100%	250m ³
611m ³	150%	916,5m ³
861m³	Totaal	1166,5m³

Tabel met berekening minimaal benodigde sloopvolume

18.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- b. artikel 18.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;

Ad.

Met onderhavig initiatief wordt een bijgebouw mogelijk gemaakt op een grotere afstand dan 15 m van de woning. Dit bijgebouw wordt landschappelijk ingepast, waarmee aantasting van landschappelijke waarden niet aan de orde is. Ook de agrarische waarden worden, gelet op de aard en omvang van het bijgebouw, niet geschaad. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van deze afwijkingsregel.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

g. artikel 18.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. de ontwikkeling moet zijn gericht op gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie.

Ad.

Hetzelfde bijgebouw bevindt zich op een kortere afstand dan 5 m tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens. Navolgend wordt getoetst of hiervan afgeweken mag worden:

1. gelet op de landschappelijke inpassing is er sprake van een verbetering van omgevingskwaliteit;
2. met het plan worden voldoende voorzieningen getroffen ten behoeve van hemelwater, zie paragraaf 4.1;
3. met het plan worden de benoemde waarden, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5, niet geschaad;
4. in hoofdstuk 4 is toegelicht dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn;
5. het bijgebouw bevindt zich op ruime afstand van verblijfslocaties, waarmee de positionering in het kader van veiligheid aanvaardbaar is;
6. het bijgebouw heeft geen negatieve effecten op het woon- en leefmilieu van de omgeving;
7. het plan voorziet in passende voorzieningen op het gebied van waterhuishouding, waarmee geen sprake is van aantasting. Dit is toegelicht in paragraaf 4.1.

Gelet op het voorgaande kan het bijgebouw op de beoogde locatie worden gepositioneerd.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Op de deellocatie Ysselsteynseweg 40 vindt enkel een planologische wijziging plaats, er is geen sprake van een bouwactiviteit. De planologische wijziging heeft betrekking op het aldaar aanwezige bouw- en gebruiksrecht voor een bedrijfswoning en het bouw- en gebruiksrecht voor een intensieve veehouderij. Dit heeft geen ruimtelijke wijzigingen tot gevolg.

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Ook ter plaatse van de gronden rondom de deellocatie Ringweg ongenummerd vinden enkel een planologische wijziging plaats. Dit heeft betrekking op afspraken over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit levert geen ruimtelijke wijzigingen op ten opzichte van de feitelijke situatie. Met alle betrokken grondeigenaren is een overeenkomst getekend over het beperken van het agrarisch gebruik m.b.t. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Deze overeenkomsten komen niet in de plaats van bestuursrechtelijke regelingen m.b.t. gewasbeschermingsmiddelen maar vormen wel de basis voor de afweging of er medewerking

wordt verleend aan het bestuursrechtelijk beperken van het gebruik van de omliggende agrarische gronden.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
3. Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

4. Veiligheid primaire waterkeringen;
5. Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
6. Kwaliteit van de buitenlucht;
7. Waterkwaliteit;
8. Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3 Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling)

Op 12 juni 2023 zijn de definitieve regelingen 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv)' en 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus)' gepubliceerd. Beide regelingen zijn een subsidieregeling voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf of een locatie van hun bedrijf. Beide regelingen hebben als doel om de stikstof-uitstoot door de veehouderijen op Natura 2000-gebieden structureel te verlagen.

Het belangrijkste verschil tussen de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en de Lbv-plus is de doelgroep en de vergoeding. De Lbv-plus is specifiek voor piekbelasters, die met de hogere vergoeding een stimulans krijgen om te stoppen, inclusief vergoeding voor sloopkosten. De Lbv is een bredere regeling voor het beëindigen van veehouderijen, maar biedt een lagere vergoeding en geen vergoeding voor sloopkosten.

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang. Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd wordt of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

Alle varkenshouderijbedrijven van Houbensteyn worden beëindigd via de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus regeling). De locatie Ysselsteynseweg 40 is één van die varkenshouderijbedrijven. Alle stallen worden gesloopt en de vergunningen voor het houden van landbouwhuisdieren worden ingetrokken.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkeling en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 - 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi - overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogingen centraal:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 1. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 2. in landelijk gebied
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
- Klimaatadaptatie en energie transitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector.

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2026

Van 26 mei tot en met 7 juli 2025 lag het Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2026 ter inzage. Het

document vormt de actualisatie van de POVI 2021, aangepast aan de eisen en structuur van de Omgevingswet en geïntegreerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Waar de POVI 2021 vooral beleidsmatig was, koppelt de het nieuwe beleid de doelen direct aan juridisch bindende regels in de omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is (op 3 februari 2025) in werking getreden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt daarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Op grond van de provinciale verordening ligt onderhavig plangebied in 'buitengebied'. Daarmee is artikel 12.1 uit de verordening van toepassing. In het kader daarvan dient rekening gehouden te worden met hoofdstuk 3 en 5 uit de Omgevingsvisie. De provincie Limburg staat woningbouw op basis van de Omgevingsvisie in beginsel enkel toe binnen bestaand stedelijk gebied. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, waar het bijvoorbeeld gaat om een lokale en kleinschalige woonbehoefte. Het toevoegen van één woning aan de rand van de kern past binnen deze gedachte. Mede ook doordat het aantal mogelijke woningen in het buitengebied niet toeneemt door het wegbestemmen van de bedrijfswoning op de deellocatie Ysselsteynseweg 40.

Voor de regio Noord-Limburg geldt dat een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in het door de gemeenteraden vastgestelde regionale woonbeleid. In paragraaf 3.3.2 is toegelicht dat het plan hierbinnen passend is. De behoefte voor de woning is hierbinnen voldoende uitgewerkt. Daarnaast dient te worden beschreven (sub e) hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van de woning komt te vervallen als de woning niet binnen 5 jaar na vaststelling is gerealiseerd. De gemeente Venray heeft de werkwijze dat dit in de anterieure overeenkomst wordt geborgd.

Volgens het ontwerp POVI 2026 ligt de deellocatie Ringweg ongenummerd binnen de gebiedsaanwijzing 'Verwevingsgebied'. Verwevingsgebieden zijn die delen van het landelijk gebied, vaak landbouwgebied, die nabij het bebouwd gebied liggen en als het ware een overgangszone vormen tussen het landelijk en het bebouwd gebied. De verwevingsgebieden zijn ook de plekken waar 'straatjes erbij' de ruimte vinden. En waar uitbreiding of nieuw bebouwd gebied deels een plek kunnen krijgen (conform planningsopgave, uitgaande van optimale benutting van de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied). Deze gebieden worden door gemeenten vaak aangeduid als kernrandzones of stadsrandzones.

De activiteit past binnen het beleid en regels van de provincie Limburg. In paragraaf 8.3 is de vooroverlegreactie van de Provincie Limburg verwerkt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Opgenomen in de verordening is dat onderhavig plangebied gelegen is in de regio Noord-Limburg. Voor deze regio geldt dat een ruimtelijke plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid van de regio voor de komende vier jaar. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen, waaronder corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen etc., wordt voortgezet. Op basis van een analyse over de huishoudensontwikkeling, de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad en enkele trends en ontwikkelingen zijn er in de visie enkele opgaven geformuleerd die als volgt zijn samen te vatten:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** - Zowel met betrekking tot de bestaande- en nieuwe woningvoorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** - De druk op de sociale huursector neemt toe. Niet alleen in aantallen, ook door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt de druk op de leefbaarheid met zich mee.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid

Een reguliere burgerwoning is voor meer doelgroepen toegankelijk dan een bedrijfswoning. Tevens leidt het realiseren van nieuwbouw tot een verduurzaming van het woonaanbod. De woning wordt vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt op een meer aanvaardbare plek gerealiseerd. Het initiatief is daarmee passend binnen het regionale beleid.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Limburg. Het waterschap hanteert het volgende beleid:

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. In het programma staat onder meer beschreven hoe het waterschap zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Het programma sluit aan bij het landelijk beleid en het provinciaal waterbeleid. Hoe invulling gegeven wordt aan het programma is vastgelegd in het Bestuursakkoord.

Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan regels over wat wel en niet mag in en nabij water, dijken en stuwen. De werkingsgebieden bij de Waterschapsverordening laten de zones zien waarop de regels uit Waterschapsverordening van toepassing zijn.

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het waterschapsbeleid

Voor het Waterschap Limburg is het niet mogelijk via hetwateradvies.nl een digitale watertoets uit te voeren. Het initiatief wordt daarom direct aan het waterschap voorgelegd. In paragraaf 4.1 is bij de weging van het waterbelang het beleid van het waterschap in acht genomen. Daarmee wordt geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het waterschapsbeleid. In paragraaf 8.3 is de vooroverlegreactie van het Waterschap Limburg verwerkt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

Op 27 juni 2019 is de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente Venray haar ambities opgesteld voor de ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Deze visie vervangt de Strategische visie 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'. De toekomstvisie geeft de gemeente een koers voor het omgaan met nieuwe trends en ontwikkelingen in de gemeente, zowel binnen de gemeenschap van Venray als in de regio. Belangrijke thema's uit de vorige strategische visie worden doorgezet in deze visie. 'Venray loopt voorop' heeft aandacht voor burgerparticipatie, de rol van de overheid, en regionale samenwerking, met name op het gebied van onderwijs, bedrijfsleven en in de naaste omgeving van inwoners. Hiermee speelt de toekomstvisie in op de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast is er veel aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van onder meer de leefomgeving. De uitdaging daarbij is om de ruimtelijke kwaliteit zowel in de stad, op het platteland als in de natuur op een hoog niveau te houden.

De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de volgende vijf ambities geformuleerd.

In het Venray van 2030:

- zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
- woon je groen en sociaal;
- zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
- stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
- is iedereen mobiel.

Planspecifiek

Met het plan is een woning op een groene locatie aan de rand van de kern Ysselsteyn voorzien. Het plan sluit daarmee aan op de gemeentelijke ambitie 'groen en sociaal' te wonen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

3.5.2 Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op de grote uitdagingen van de aankomende tijd en geeft de gemeente aan waar het naar toe wil in de toekomst. In december 2023 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De Omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners, ondernemers en verenigingen uit de gemeente Venray. De volgende vijf ambities zijn geformuleerd:

1. Groen wonen voor iedereen.
2. Een gezond Venray heeft de toekomst.
3. Venray bloeit, bruist en boeit.
4. Natuurlijk Venray!
5. Ambities in regionaal perspectief.

Verder geeft de gemeente aan dat het de belangrijkste waarden (Erfgoed, Landschap, Natuur en Groen, Water en bodem en Stedenbouwkundig kader) wil beschermen en versterken. Daarbij wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen.

Planspecifiek

Met dit plan wordt het bouwrecht van een niet gerealiseerde bedrijfswoning op de deellocatie Ysselsteynseweg 40 geschrapt. Op de deellocatie Ringweg ongenummerd komt daar een burgerwoning voor terug. Vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt wordt de woning daarmee op een meer aanvaardbare locatie gerealiseerd. Middels het landschappelijk inpassingsplan voorziet het initiatief in groene elementen rondom de toekomstige woning. Daarnaast verschuift het bouwrecht van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarmee een woning voor meer doelgroepen beschikbaar komt. Daarmee past het initiatief binnen de ambities voor 'Groen wonen voor iedereen'.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.5.3 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 - Borging Kwaliteitsmenu

Op 20 december 2011 heeft de gemeente Venray de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te verbeteren. Het doel daarbij is om bestaande (groene) kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Onderdeel van onderhavige structuurvisie is ook de implementatie van het Limburgse Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu (verder te noemen LKM) is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM. Grondprincipe van dit kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze bijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Planspecifiek

De locatie ligt volgens de Omgevingsverordening van de Provincie Limburg in 'Buitengebied'. Voor de realisatie van dit plan is het daardoor nodig dat een bouwtitel wordt ingezet. Deze bouwtitel is afkomstig van de deellocatie Ysselsteynseweg 40. Op deze locatie is geen bedrijfswoning aanwezig, maar wel ligt er een bouw- en gebruiksrecht voor één bedrijfswoning. Met voorliggend plan wordt deze bedrijfswoning wegbestemd. Dit levert een bouwtitel op. Deze bouwtitel is toegekend in het conceptverzoek nummer Z2025-00000917.

3.5.4 Omgevingsprogramma Wonen

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in de mogelijkheden tot het realiseren van een woning aan de rand van Ysselsteyn. Dit sluit aan bij de ambitie om snel voldoende woningen te bouwen. De nieuwbouw zorgt voor een verduurzaming van de woningvoorraad. Hiermee is het initiatief passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

3.5.5 Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het Omgevingsprogramma Wonen en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal juridische instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma. De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 (vastgesteld op 13 december 2022) is een van die instrumenten.

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat van de 1.500 woningen die de komende 10 jaar gerealiseerd worden voor minimaal 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Met de doelgroepenverordening wordt via een verdeelsleutel publiekrechtelijk geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Tevens wordt geregeld dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

Met de doelgroepenverordening neemt de gemeente meer regie op de bouw en het beschikbaar houden van woningen in het sociale en betaalbare segment. De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen.

Planspecifiek

De verdeelsleutel uit de doelgroepenverordening is, gelet op de omvang van het initiatief (1 woning), niet van toepassing op het plan. Op grond van de verordening geldt een verplichting voor de instandhouding van woningen in het betaalbare segment. De beoogde woning valt in het dure segment, waarmee dit onderdeel niet van toepassing is. Het initiatief is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van de doelgroepenverordening.

De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 staat het plan niet in de weg.

3.5.6 Toetssteen Openbare Ruimte

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelingstraject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen.
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet enkel in ontwikkelingen binnen privaat terrein, waardoor de Toetssteen Openbare Ruimte met betrekking tot dit plan alleen voor het onderdeel 'Verkeer' relevant is. In paragraaf 5.4 is gemotiveerd dat op de deellocatie Ringweg ongenummerd binnen eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in lijn met de parkeernormen uit de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. Daarmee is geborgd dat parkeren als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied binnen eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeerdruk op de openbare ruimte door dit initiatief niet toeneemt. De woning op de deellocatie Ringweg ongenummerd wordt ontsloten op de Ringweg. Hiermee is voldaan aan de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray.

3.5.7 Ruimtelijk KwaliteitsKader

In november 2021 is de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat bij de uitvoering en monitoring opgenomen dat een Ruimtelijk KwaliteitsKader voor het hele gemeentelijke grondgebied opgesteld wordt. In de Omgevingsvisie wordt ook een beschrijving van de waarden gegeven. Het betreft de waarden:

1. Erfgoed,
2. Landschap,
3. Natuur en groen,
4. Water en bodem en
5. Stedenbouwkundig kader (alleen voor de kern Venray)

Deze waarden vormen gezamenlijk de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente Venray een Ruimtelijk Kwaliteitskader vastgesteld. Dit is juridisch verankerd in het op 31 oktober 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader'. Door de ruimtelijke kwaliteit van Venray te beschermen en te versterken wordt aangesloten bij het motto van de Omgevingswet 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. Het opgestelde Ruimtelijk KwaliteitsKader geldt zowel voor het landelijk als voor het stedelijk gebied. Hierin wordt de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de vorm van kenmerken en streefbeelden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan het Ruimtelijk KwaliteitsKader waarin wordt vastgelegd welke kwaliteiten belangrijk zijn om te behouden en welke ontwikkelingen waar gewenst zijn. Het Ruimtelijk KwaliteitsKader vormt ook een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en bevat aanbevelingen die helpen om een initiatief zo goed mogelijk in te passen rekening houdend met de omringende waarden.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied 'Jonge Ontginningsgebieden'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. Bij dit gebied horen de volgende kenmerken en waarden:

Kenmerken:

- Lintbeplanting: langs bebouwingslinten en in het open landschap
- Veel grasland
- Planmatige, strakke en rationele verkaveling met sloten als grenzen
- Rechthoekige, brede en grote bouwkavels aan wegen
- Planmatige bebouwingsstructuur volgt verkavelingsstructuur
- Rationele opbouw in zonering bouwkavel: woning met daarachter bedrijfsgebouwen
- Bedrijfsgebouwen bestaan uit grote bouwmassa's die compact op de kavel staan
- Agrarische bedrijvigheid: intensieve veehouderij
- Bouw- en graslanden

Waarden:

- grootschalige openheid
- rationele verkavelingsstructuur
- laanbeplanting langs wegen
- bossen vormen de achtergrond/grens van het landschap als contrast met de openheid
- genormaliseerde beken en waterlopen

Het plan voor de bouw van een woning op de deellocatie Ringweg ongenummerd sluit aan bij het Ruimtelijk Kwaliteitskader doordat het is gesitueerd op een rechthoekig, ruim bemeten perceel langs een bestaande weg, passend binnen de planmatige verkavelingsstructuur van het gebied. De woning met bijgebouw wordt compact gesitueerd binnen het bouwvlak en sluit aan bij de rationele opbouw van erven in de streek, waarbij bebouwing haaks of parallel aan de verkavelingsrichting staat. De woning past daarmee goed in het straatbeeld. De landschappelijke inpassing voorziet in een erfbeplanting met hagen, bomenrijen en solitaire

bomen die voortbouwen op het bestaande patroon van lint- en laanbeplanting langs wegen en erven, zonder afbreuk te doen aan de grootschalige openheid en de agrarische hoofdstructuur van het landschap.

DS

Het initiatief is hiermee passend binnen het Ruimtelijk KwaliteitsKader.

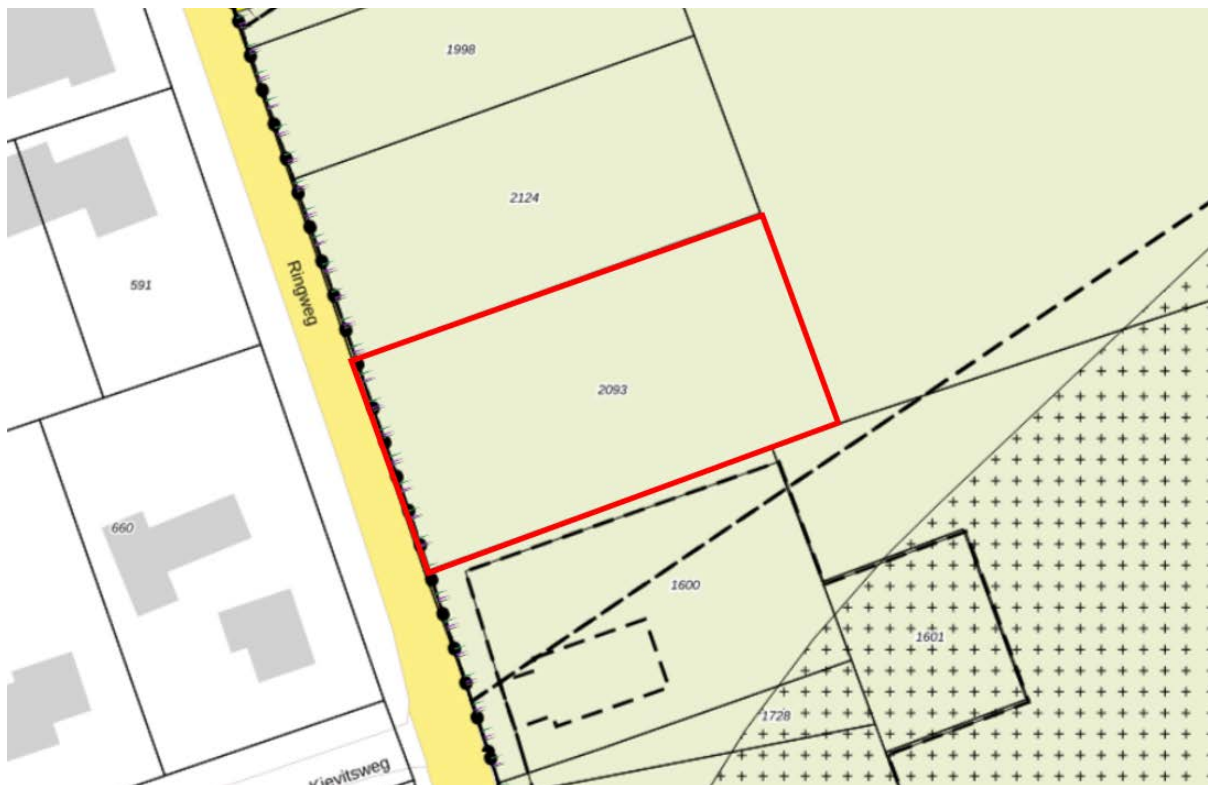
3.5.8 Omgevingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

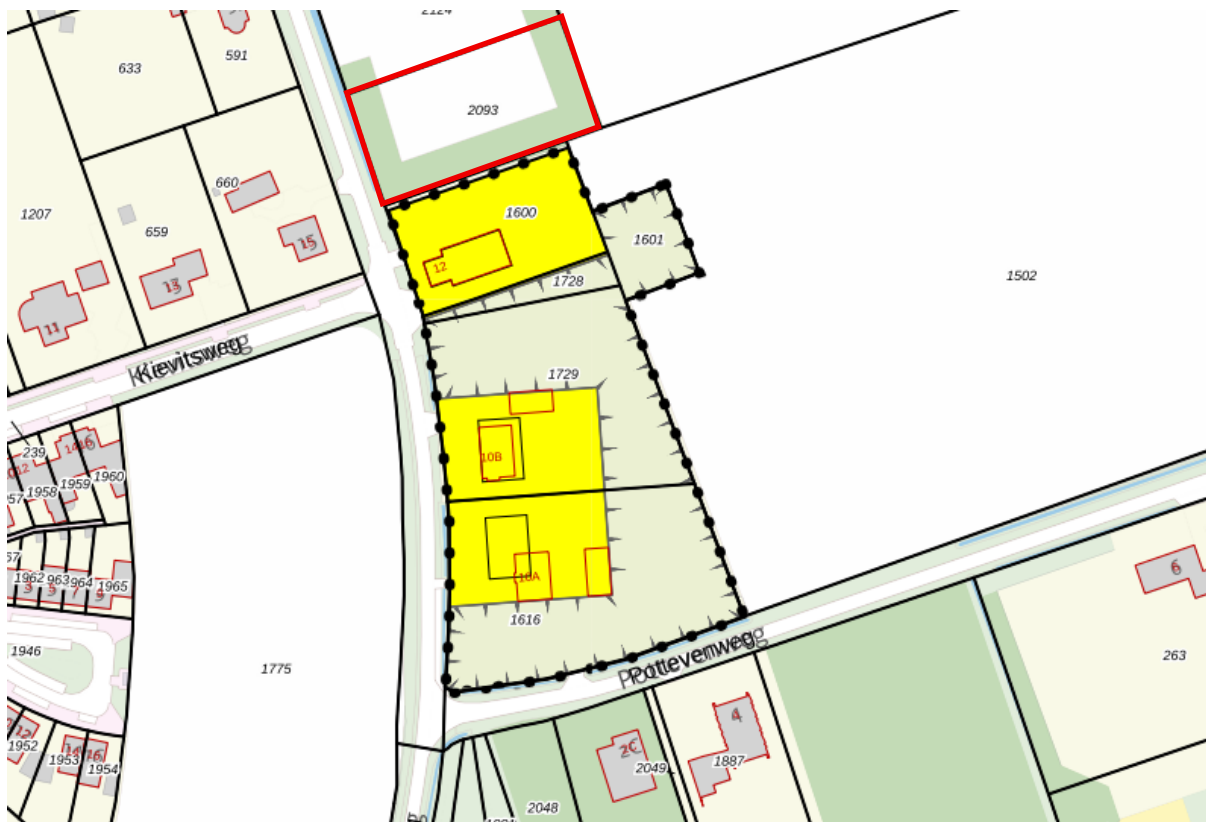
Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, meer specifiek de in het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010, en de daaropvolgende herzieningen) en 'Ringweg 12 Ysselsteyn' (vastgesteld op 30 augustus 2011)

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Op grond van de vigerende planologische situatie heeft de deellocatie Ringweg ongenummerd de bestemming 'Agrarisch'. Hierbinnen geldt een maatvoering ten aanzien van een maximum bouwhoogte van 65 m. Tevens is het plangebied gelegen in gebieden die zijn aangeduid als 'luchtvaartverkeerszone', 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Navolgende afbeeldingen geven de situatie weer.



Planologische situatie deellocatie Ringweg ongenummerd volgens 'Buitengebied Venray 2010' (bron: regels op de kaart)



Planologische situatie deellocatie Ringweg ongenummerd volgens 'Ringweg 12 Ysselsteyn' (bron: regels op de kaart)

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Voor de deellocatie Ysselsteynseweg 40 geldt eveneens de bestemming 'Agrarisch'. De locatie maakt onderdeel uit van een bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt ter plaatse van de locatie de aanduiding 'bedrijfs woning'. Er geldt een maatvoering ten aanzien van de maximum bouwhoogte, die op 120 m is gelegd. Tevens is de locatie gelegen in gebieden die zijn aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Navolgende afbeelding geeft de situatie weer.



Planologische situatie deellocatie Ysselsteynseweg 40 volgens 'Buitengebied Venray 2010' (bron: regels op de kaart)

Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Ter plaatse van de deellocatie Ringweg ongenummerd zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het bouwen en gebruiken van een burgerwoning. Onderhavige ontwikkeling is daarmee strijdig met het omgevingsplan. Met onderhavig initiatief wordt dit bouw- en gebruiksrecht mogelijk gemaakt.

3.5.9 Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray, 2e herziening 2018

In de nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray, 2e herziening 2018' (welke onderdeel is van het Ruimtelijk KwaliteitsKader, zie 3.5.7)) past de gemeente Venray een differentiatie in welstandstoezicht toe. Het welstandsbeleid wordt in de eerste plaats gedifferentieerd naar de specifieke situatie in wijken, buurten of gebieden en naar de plaats van een bouwwerk op het erf. Dit betekent dat minder beeldbepalende gebieden (waaronder grote delen van Venray, de kerkdorpen en bedrijventerreinen) preventief worden getoetst door een ambtenaar. Voor nieuwe hoofdgebouwen, monumenten en plannen die niet passend zijn binnen de vigerende planologische situatie wordt de toetsing uitgevoerd door de welstandscommissie (in Venray het Adviesbureau OmgevingsKwaliteit (AOK)).

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning binnen de deellocatie Ringweg ongenummerd in het buitengebied van de gemeente Venray. Het AOK (Adviesbureau OmgevingsKwaliteit) zal het initiatief daarom niet toetsen aan de welstandsnota. Wel wordt het plan ambtelijk getoetst.

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

3.5.10 Venray Vergroent

De gemeente Venray heeft een belangrijke rol om problemen als klimaatverandering, luchtkwaliteit, hevige buien en afnemende biodiversiteit het hoofd te bieden. Venray Vergroent is een programma waarin de gemeente samen met inwoners op een slagvaardige, integrale en ambitieuze wijze werkt aan deze opgaven. Venray Vergroent kent drie deelprojecten:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie.

Energietransitie

De gemeente Venray wil energie gaan besparen door de totale energievraag drastisch te verminderen. Desondanks zal er ook in de toekomst energie nodig zijn. Deze energie zal duurzaam worden opgewekt. Particulieren kunnen dit doen door gebruik te maken van zonne-energie en nieuwe woningen niet meer aan te sluiten op het gasnetwerk maar anderszins te verwarmen. Bijvoorbeeld via warmtepompinstallaties.

Klimaatadaptatie

Er zijn vier gemeentelijke speerpunten rondom dit onderwerp: wateroverlast, hitte, droogte en biodiversiteit. Door overtollig hemelwater af te koppelen en op eigen terrein van particulieren te borgen wordt het riool ontlast. Huiseigenaren kunnen hun tuinen bewuster inrichten door stenen zoveel als mogelijk te verwijderen en extra groen aan te leggen. Groen biedt meer ruimte om hemelwater in de bodem te infiltreren en zorgt daarnaast voor een verkoelend effect tijdens warme dagen. Een variatie aan bomen en struiken (bloem-/besdragend) komt daarnaast ten goede aan het herstellen van de biodiversiteit. Ook overstekken op de juiste plaats kunnen bijdragen bij aan minder zoninstraling in het gebouw bij hete zomers.

Natuurinclusief bouwen

Naast duurzaamheid en energie kan er aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan ingebouwde nestkastjes of het realiseren van parkeergelegenheid met grasbeton tegels. Op platte daken kan gebruik gemaakt worden van groen-/sedumdaken. Dit is naast wateropvang goed als isolerende maatregel bij extreme temperaturen. Ook in combinatie met zonnepanelen is dit een goede optie, hierdoor hebben zonnepanelen een hoger rendement.

Circulaire economie

De gemeente formuleert meerdere speerpunten rondom het onderwerp 'circulaire economie': bewustwording, inkopen, samenwerking, verdienmodellen en meten is weten. Er zijn daarnaast verschillende niveaus waarop bijgedragen kan worden aan de circulaire economie. Deze niveaus zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Venrayse circulaire ladder'. Het hoogste niveau verdient de voorkeur. Daar worden de meeste grondstoffen bespaard en is dit daarmee de meest efficiënte interventie.

Er kan worden gekeken naar biobased bouwen en toepassing van circulaire (isolatie)materialen (zoals houtvezel, hennep etc.). Het voordeel hiervan is dat deze materialen het leefklimaat bevorderen (natuurlijke materialen) en langdurig CO₂ opslaan op deze wijze. Maar ook duurzame bouwmethoden kunnen gebruikt worden.



Venrayse circulaire ladder (bron: Uitvoeringsagenda Circulaire Economie Venray)

Planspecifiek

In deze paragraaf alsmede paragraaf 5.5 is uiteengezet op welke wijze het thema duurzaamheid is geïntegreerd in voorliggend plan.

De woning op de deellocatie Ringweg ongenummerd krijgt geen aansluiting op het gasnetwerk en voldoet aan de huidige eisen voor duurzaamheid en energie (BENG/ENG eisen). Voor de opwek van warmte en energie wordt voorzien in een warmtepomp respectievelijk zonnepanelen.

De burgerwoning op de deellocatie Ringweg ongenummerd, die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, wordt landschappelijk ingepast. De inpassing met bomen en struiken zorgt voor een verkoelend effect en draagt bij aan het herstel van de biodiversiteit. De ontwikkeling wordt op een bestaand perceel aan de dorpsrand van Ysselsteyn gerealiseerd, waarmee zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. De woning wordt levensloopbestendig ontworpen. Bij de bouw van de woning wordt gekeken naar mogelijkheden voor biobased bouwen en/of circulaire materialen. Door de compacte opzet van het erf en de inrichting met overwegend groene elementen wordt een beperkte hoeveelheid verhard oppervlak toegevoegd. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt lokaal opgevangen en afgevoerd naar een infiltratiegreppel, waardoor het regenwater niet verloren gaat maar ten goede komt aan de bodem en het omliggende groen. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig, waardoor geen sprake is van bij sloop vrijkomende materialen die hergebruikt kunnen worden.

Voorliggend initiatief sluit aan op 'Venray Vergroent'.

3.5.11 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente. De ontwikkeling is echter in strijd met de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd waarvoor onderhavige toelichting is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de aspecten die samen bepalend zijn voor de vraag of met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst.

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- *Rijk*: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- *Provincie*: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- *Gemeente*: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor de ontwikkeling moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025, vastgesteld op 14 december 2021, is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2022 tot en met 2025 vastgelegd. Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de indeling van het GRP is rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet (Ow).

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een gebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

Het besef groeit dat wateroverlast niet langer is op te lossen door alleen maar het aanpassen van de riolering. Om extreme buien doelmatig te verwerken moet de gehele buitenruimte beter worden benut. Bijvoorbeeld via de aanleg van meer groene voorzieningen, bergingsbassins en oppervlaktewater. Maar ook het vergroenen van daken en tuinen en het opwaarderen van bestaande sloten.

Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en kan worden benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. In het GRP geeft de gemeente aan dat inwoners hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel dienen te infiltreren. Bij nieuwe ruimtelijke particuliere ontwikkelingen is het streven om hemelwater bij voorkeur bovengronds te infiltreren in de bodem. De gemeente hanteert daarbij de volgende voorwaarden:

1. de infiltratievoorziening dient minimaal een neerslaggebeurtenis van 60 mm te kunnen verwerken*;
2. de infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
3. de aanwezigheid van een overloopvoorziening (indien mogelijk bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, is zo ontworpen dat deze wateroverlast voorkomt.

* De norm van 60 mm geldt alleen als er geen verbinding is tussen de infiltratievoorziening en oppervlaktewater. Als de infiltratievoorziening loost op een oppervlaktewater gelden de normen van het Waterschap. Deze stelt dat de infiltratievoorziening minimaal 100 mm groot moet zijn. Pas daarna mag een eventueel overschot worden geloosd op het oppervlaktewater. Het waterschap adviseert overigens om altijd, dus ook als er geen verbinding is tussen infiltratievoorziening en oppervlaktewater, 100 mm aan te houden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. Voor het Waterschap Limburg is het niet mogelijk een digitale watertoets uit te voeren. Het waterschap is daarom via het wettelijk vooroverleg op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief. Hierbij is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Met adviezen is in de verschillende paragrafen rekening gehouden. Voor beide locaties geldt dat ze niet in of nabij (beschermingszones van) oppervlaktewater, (beschermde) waterkeringen of waterwingebieden liggen.

Deellocatie Ringweg ongenummerd

De ontwikkeling leidt tot een toename van bebouwing van circa 400 m². Dit betreft een beperkte toename, waarvoor op het eigen terrein voldoende mogelijkheden zijn om in infiltratie van hemelwater te voorzien. Dit geldt ook voor de overige terreinverharding, waaronder de inrit.

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd via een infiltratievoorziening. Gelet op de omvang en beoogde inrichting van het perceel, wordt geconcludeerd dat voldoende ruimte aanwezig is om de betreffende voorzieningen te realiseren. Er vindt geen afvoer plaats naar het gemeentelijk riool, zodat het watersysteem niet extra wordt belast. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal de infiltratievoorziening nader worden berekend en vormgegeven. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande rioolnetwerk (drukriool). Hiervoor is voldoende capaciteit beschikbaar.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze deellocatie wordt geen nieuwe verharding of bebouwing mogelijk gemaakt.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die milieubelastende activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe gevoelige functie nabij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

De nieuwe woning betreft een nieuw milieugevoelig object. In de onderstaande tabel zijn de omliggende milieubelastende activiteiten en de bijbehorende richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven.

Functie (adres)	Milieucategorie	Grootste richtafstand (maatgevend aspect)	Feitelijke afstand tot plangebied
Mengvoederbedrijf, Ysselsteynseweg 69	4.1	200 (geluid)*	ca. 260 m
Varkenshouderij, Ysselsteynseweg 67	4.1	50 (geluid)*	ca. 240 m
Varkenshouderij, Ysselsteynseweg 63	4.1	50 (geluid)*	ca. 260 m

* Geurhinder van veehouderijen en andere bedrijvigheid blijft in deze paragraaf buiten beschouwing. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.5.

Uit de voorgaande tabel blijkt dat het plangebied in ieder geval voor de maatgevende aspecten in het kader van milieuzonering voldoet aan de gestelde richtafstanden. Daarmee is voor dit onderdeel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 63 en 67 worden wegbestemd in het kader van de Lbv-plus regeling, voor de mengvoederfabriek aan de Ysselsteynseweg 69 zijn eveneens plannen om deze weg te bestemmen. Tevens blijkt uit de paragraaf geur (zie 4.5) dat geur afkomstig van bedrijven en veehouderijen geen belemmering vormt voor het initiatief.

Gelet op de afstand tot de bedrijvigheid, als ook de aanwezigheid van al bestaande gevoelige gebouwen tussen de nieuwe woning en de bedrijven, kan eveneens gesteld worden dat het plan niet tot belemmeringen in de eventuele uitbreiding van de bedrijfsvoering van die bedrijven leidt.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze locatie worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt. Enkel verdwijnt hier de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen realiseren en om hier een intensieve veehouderij uit te kunnen oefenen. Negatieve effecten in het kader van milieuzonering zijn daarmee voor deze locatie uitgesloten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Met het initiatief wordt een nieuwe bodemgevoelige functie mogelijk gemaakt. Om die reden is een historisch bodemonderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Wel is bijvoorbeeld voor het vergraven of toepassen van meer dan 25 m³ grond een milieuverklaring bodemkwaliteit (meestal op basis van bodemonderzoek) nodig.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Voor deze locatie worden geen bodemgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor deze locatie is daarom niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het initiatief leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het initiatief draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een initiatief binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het initiatief binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een initiatief binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een initiatief de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een initiatief in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Op plekken waar mensen relatief kort verblijven, als het gaat om arbeidsplaatsen (bedrijventerreinen en bedrijfswoningen) en op locaties waar mensen niet kunnen komen is toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Luchtkwaliteit ter plaatse

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het plangebied is de receptor wegverkeer 50052969_233267, aan de N277 ten zuidwesten van het plangebied. In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven.

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	11,7 µg/m ³	17,1 µg/m ³	8,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen (ruim) onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot

de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het initiatief is te concluderen dat dit initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven.

Het plangebied ligt binnen een van de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor alleen fijnstof. Dit heeft te maken met de concentratie veehouderijen in de gemeente Venray. Het initiatief heeft geen betrekking op het toevoegen van een veehouderij en heeft daarmee geen significante invloed op de hoeveelheid fijnstof. Omdat de gehele gemeente Venray binnen dit aandachtsgebied ligt, wordt de situatie met betrekking tot luchtkwaliteit als aanvaardbaar beschouwd.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze deellocatie vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het aspect luchtkwaliteit relevant is. Hier hoeft niet nader op ingegaan te worden.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebed (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ou _E /m ³	8,0 ou _E /m ³
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ou _E /m ³	14,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en	8,0 ou _E /m ³	20,0 ou _E /m ³

buiten een concentratiegebied		
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ou _E /m ³	35,0 ou _E /m ³

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ou_E/m³ als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidkundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden gelden afstandseisen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

Geurverordening gemeente Venray.

De gemeenteraad van de gemeente Venray en de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum hebben een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nadien heeft de gemeente Venray haar verordening nog aangepast in die zin dat voor een viertal locaties de geurnorm gewijzigd is.

In deze verordeningen (inclusief de wijziging van de gemeente Venray) wordt afgeweken van de wettelijke normen uit de Wgv. Beide geurverordeningen zijn inmiddels samengevoegd tot één verordening waarbij de uitgangspunten ongewijzigd zijn gebleven. De normen uit deze samengevoegde verordeningen zijn:

Gebied:	Maximaal toegestane geurbelasting (odourunits per m ³ lucht)
Zoekgebieden woningbouw	8,0 ou _E /m ³
Vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij	8,0 ou _E /m ³
Bedrijfsterreinen	8,0 ou _E /m ³
Plangebied Burgemeester Ponjéestraat in Wanssum	7,0 ou _E /m ³
Voor de bestaande woongebieden in Wanssum	2,5 ou _E /m ³
Voor de bestaande woongebieden van Venray, Leunen, Smakt, Vredepeel, Ysselsteyn, Oostrum Merselo, Castenray, Oirlo, Veulen, Blitterswijk (waaronder Roekenbosch) en Geijsteren.	3,0 ou _E /m ³
Buitengebied	14,0 ou _E /m ³
Timmermannsweg 13 Ysselsteyn, Ringweg 33a Ysselsteyn, Pater Tulpstraat 24 Ysselsteyn, Horsterweg 70/70a/70b Castenray	8,0 ou _E /m ³

Tabel met normen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij

Op de 'Kaart behorende bij Aanpassing verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray september 2009' (herziening 2011) is per deelgebied ingetekend wat de normstelling is.

In de gebiedsvisie behorende bij de geurverordening is geen specifieke definitie of uitwerking opgenomen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wél is aangegeven dat de afwijkende normering uit de geurverordening niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray.

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray' (16 juni 2011) heeft de gemeente Venray vastgelegd wat wordt verstaan onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het

opstellen van deze aanvulling op de gebiedsvisie en het vastleggen van de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (Infomil 2007) als basis gediend.

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

Gebied:	Maximale belasting (odourunits per m ³ lucht)	
	Achtergrond:	Voorgrond:
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geijsteren, Blitterswijck (inclusief Roekenbosch) en Wanssum	13,0 ou _E /m ³	6,5 ou _E /m ³
Bestaande woongebieden Ysselsteyn, Veulen, Castenray, Oirlo, Leunen, Heide en Merselo	20,0 ou _E /m ³	6,5 ou _E /m ³
Zoekgebied woningbouw Wanssum	13,0 ou _E /m ³	7,0 ou _E /m ³
Overige zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	20,0 ou _E /m ³	8,0 ou _E /m ³
Vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij	20,0 ou _E /m ³	8,0 ou _E /m ³
Buitengebied	20,0 ou _E /m ³	14,0 ou _E /m ³

Tabel met maximale waarde voor- en achtergrondbelasting

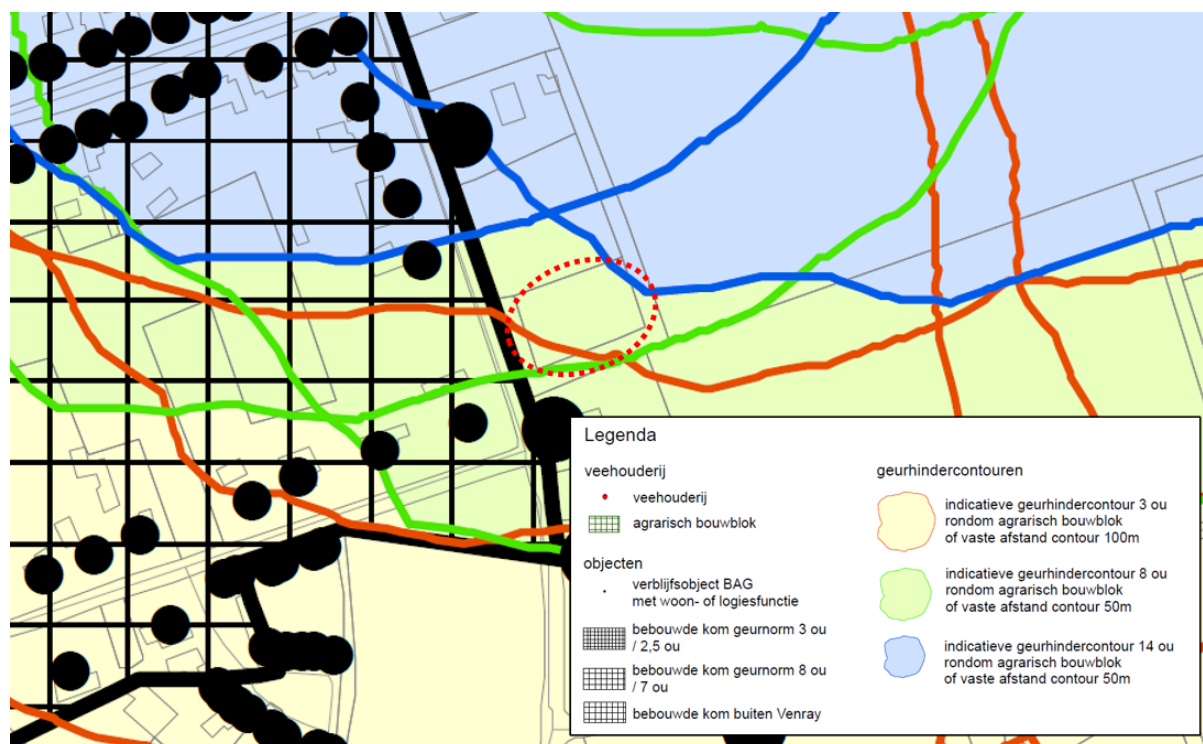
Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Met onderhavig initiatief wordt op de deellocatie Ringweg ongenummerd een nieuwe geurgevoelige bebouwing (woning) mogelijk gemaakt. De situatie met betrekking tot geur is daarom beoordeeld aan de hand van de geurkaarten van de gemeente Venray.

Voorgrondbelasting

Voor wat betreft de voorgrondbelasting van een veehouderij is gekeken naar de veehouderij die voor de onderhavige locatie het meest van invloed is. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie 2022) gemaakt met de geurhindercontouren 3 ou_E/m³, 8 ou_E/m³ en 14 ou_E/m³ van alle veehouderijbedrijven in Venray. Ook zijn de vaste afstand contouren van 50m en 100m weergegeven voor bedrijven met 'vaste afstandsdiere'. Naoenvolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.

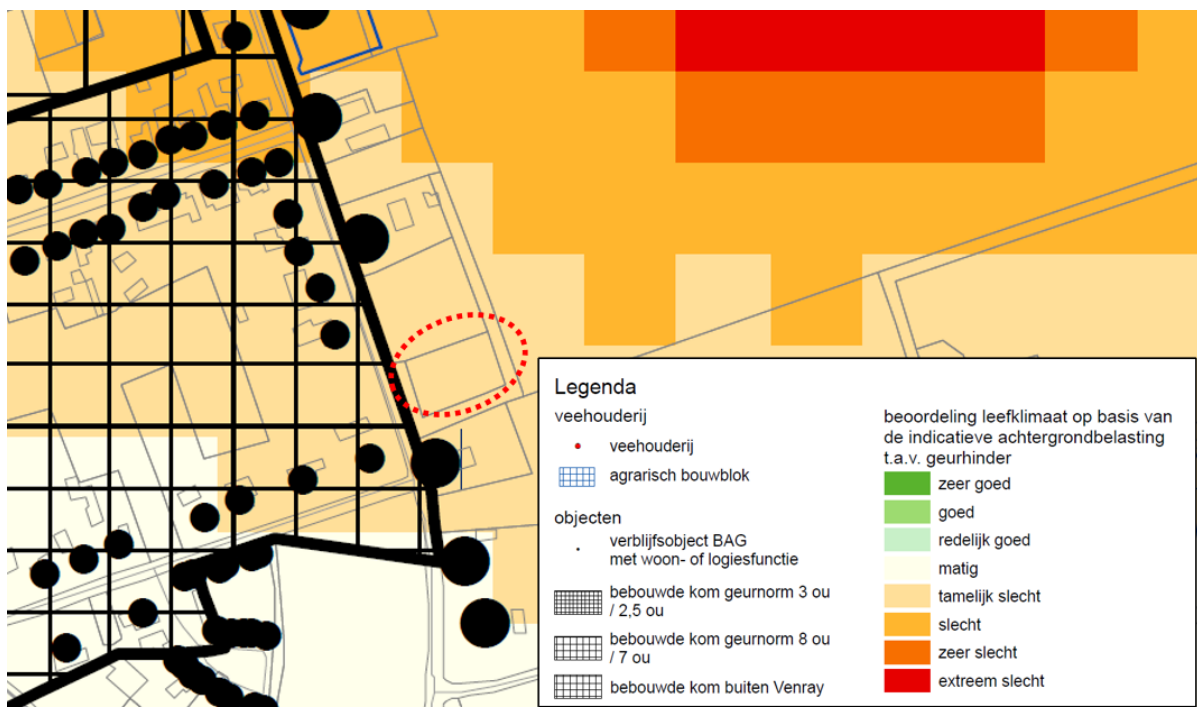


Uitsnede kaart 'indicatieve geurhindercontouren'

Uit de kaart blijkt dat de deellocatie Ringweg ongenummerd ruimschoots buiten de $14 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ contour van een veehouderij ligt. (de vergunningen voor de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 63, 65, 67 en 78 zijn inmiddels ingetrokken). Omdat de kaart indicatief is, en om daadwerkelijk vast te stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door geur is daarom een berekening (zie bijlage 2) uitgevoerd van de voorgrondbelasting met het programma V-stacks vergunning. De berekening is gemaakt van het bedrijf Ysselsteynseweg 59, dit bedrijf is het meest van invloed op de deellocatie Ringweg ongenummerd. Uit de berekening volgt een hoogste geurbelasting van $2,3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ (rekenpunt 02). Hiermee wordt bevestigd dat wordt voldaan aan de voorgeurnorm een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling van een burgerwoning geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving, omdat andere, reeds aanwezige geurgevoelige objecten dichtbij zijn gelegen en/of daarnaast een lagere geurnorm hebben.

Achtergrondbelasting

Voor wat betreft de achtergrondbelasting van geur is gekeken naar de veehouderijen in de omgeving van de deellocatie Ringweg ongenummerd. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie oktober 2022) gemaakt van de indicatieve achtergrondbelasting, veroorzaakt door al die veehouderijen. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede 'kaart achtergrondbelasting geur'

Uit voorgaande kaart blijkt dat voor de deellocatie Ringweg ongenummerd een tamelijk slechte beoordeling ten aanzien van geurhinder van toepassing is. Om vast te stellen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarom aanvullend een berekening uitgevoerd van de huidige achtergrondgeurbelasting met het programma V-stacks gebied (zie bijlage 2). Ook hier is er in de berekening rekening mee gehouden dat de varkenshouderijen aan de Ysselsteynseweg 63, 65, 67 en 78 gesaneerd worden in het kader van de Lbv-plus regeling en dat de vergunning voor het houden van dieren voor deze bedrijven is ingetrokken. Uit de berekening volgt een hoogste geurbelasting van $9,328 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ (rekenpunt 02). Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Op deze locatie verdwijnt de geurbelasting door de varkenshouderij. Negatieve effecten met betrekking tot dit aspect zijn uitgesloten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels van het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsort		Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden		50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden		53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnicht	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en 3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
 1. op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
 2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen
- in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de

grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);

5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

De geluidsregels van het Bkl zijn alleen van toepassing bij het realiseren van geluidgevoelige functies binnen een geluidsaandachtsgebied. Dit omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeerdruchte, rijsnelheid, afstand van de locatie tot de weg en eventuele afschermende bebouwing.

Geluidsaandachtsgebied	Breedte (m)
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200
Weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350
Lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200
Lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Tabel: Breedte van het geluidsaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf, artikel 17.5 omgevingsregeling

Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Met het initiatief wordt een nieuw geluidgevoelige object mogelijk gemaakt. Om de effecten met betrekking tot geluidhinder te beoordelen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek volgt dat:

- alle omliggende wegen een intensiteit kennen van minder dan 1.000 mvt/etmaal. Toetsing aan de standaard-/grenswaarden uit het Bkl is daarom niet van toepassing;
- geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- de nieuwe woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- de situatie met betrekking tot geluid passend is binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief. Andere geluidsbronnen in de omgeving zijn niet aanwezig.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Op deze locatie worden geen geurigevoelige objecten mogelijk gemaakt. Effecten met betrekking tot geluid zijn op voorhand uit te sluiten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor de scenario's brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

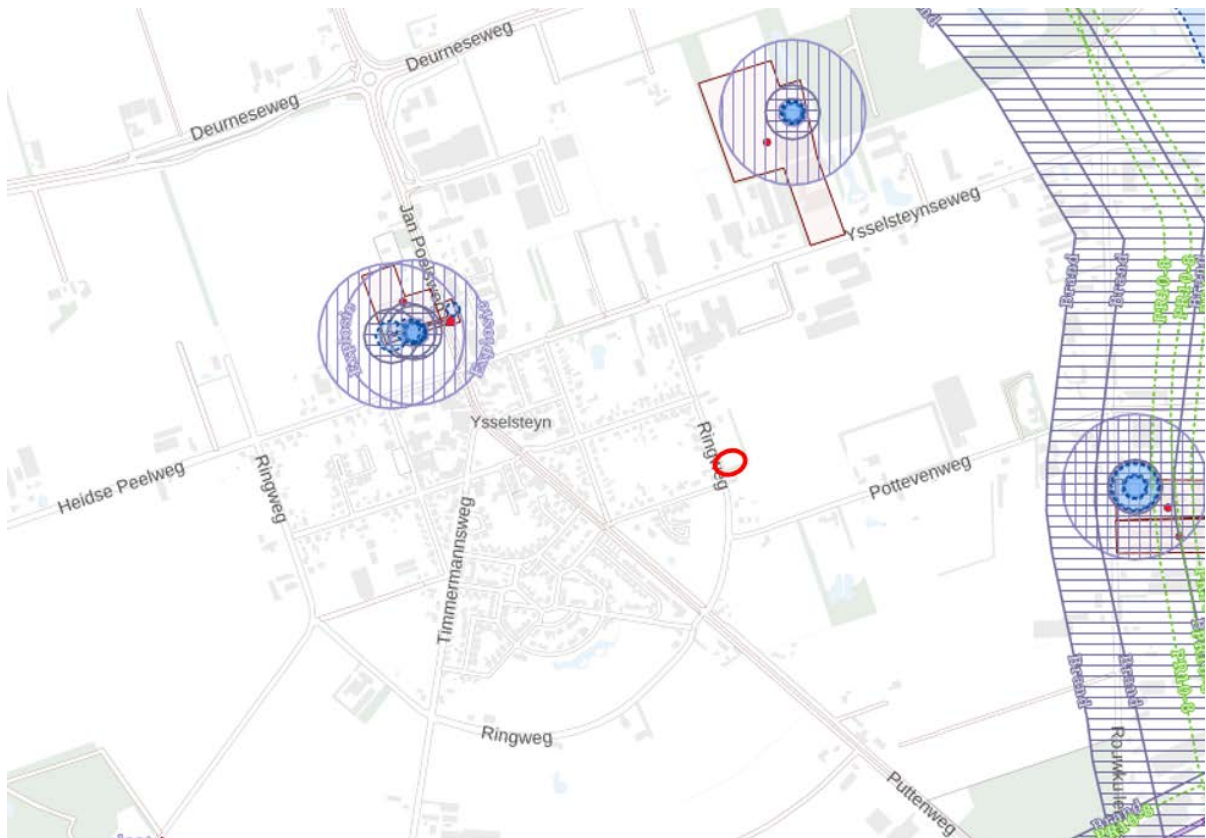
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website. De deellocatie Ringweg ongenummerd is hier globaal aangegeven met de rode cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op voorgaande afbeelding is te zien dat de deellocatie Ringweg ongenummerd niet gelegen is binnen een aandachtsgebied of PR-gebied van een in het kader van omgevingsveiligheid relevante risicobron. Alle risicobronnen bevinden zich op ruim voldoende afstand van de deellocatie. Significante effecten vanuit het aspect omgevingsveiligheid ten aanzien van het plan zijn daarmee uit te sluiten. Een nadere verantwoording voor het groepsrisico is niet nodig.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Op deze locatie worden geen functies mogelijk gemaakt die relevant zijn met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid. Belemmeringen zijn niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.8 Trilling

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Bkl.

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen trillingen. Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 22.87a van de Bruidsschat.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

In de ruime omgeving van deze deellocatie zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Het aspect trillingen is met betrekking tot deze deellocatie niet relevant. Belemmeringen zijn uit te sluiten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.9 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. Beoordeling of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project past binnen de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
 - a. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
 - b. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Als er voor het project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit, dan wordt die omgevingsvergunning aangemerkt als het besluit in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 11.8 onder 3 van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er dus ook voor omgevingsvergunningaanvragen die niet in kolom 4 staan wel de mer-(beoordelings)plicht.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is in categorie J11 vermeld dat voor een stedelijk ontwikkelingstraject mogelijk een mer-(beoordelings)plicht geldt. Het begrip stedelijk ontwikkelingstraject is echter nergens gedefinieerd of gekwantificeerd.

Planspecifiek

Gelet op de aard en de omvang van het project (verplaatsing van het bouwrecht van één woning op basis van maatwerk) kan dit niet als een stedelijk ontwikkelingsproject worden aangemerkt. Het opstellen van een mer-beoordelingsnotitie is daarom niet nodig. Er is ook geen sprake van een mer-plicht.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.10 Explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te laten voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de planologische procedure 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.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

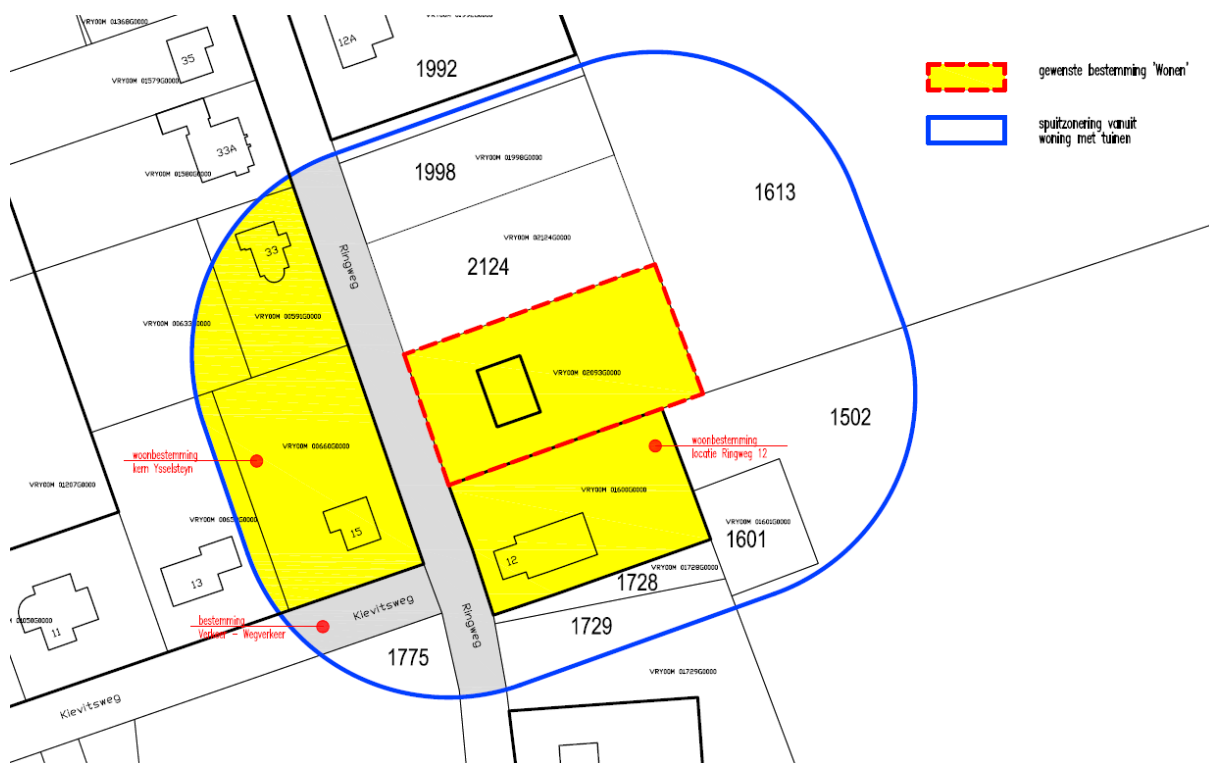
4.11 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater, in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de praktijk wordt daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Er kunnen omstandigheden zijn om (gemotiveerd) van deze indicatieve afstand af te wijken.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Om de situatie met betrekking tot spuitzonering inzichtelijk te maken, is navolgende kaart opgesteld. De kaart geeft alle percelen in een straal van 50 m om de deellocatie Ringweg ongenummerd weer.



Kaart spuitzonering (bron: Michels Advies B.V.)

Uit de kaart volgt dat op verschillende percelen rondom het plangebied het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. De initiatiefnemer heeft met de eigenaren van deze percelen afspraken gemaakt over het gebruik hiervan. Hieruit vloeit voort dat op agrarische gronden 50 m rondom de beoogde woonbestemmingen geen chemische gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt mogen worden. Dit is geborgd in de regels bij dit plan. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen levert daarmee geen belemmeringen op voor het initiatief.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen is voor deze deellocatie niet relevant. Belemmeringen zijn daarmee niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Raad van State heeft ook aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m².

De Ladderonderbouwing beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Planspecifiek

Het verplaatsen van het bouwrecht van één woning kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Een verdere toetsing aan de Ladder is daarmee niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoeieren in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

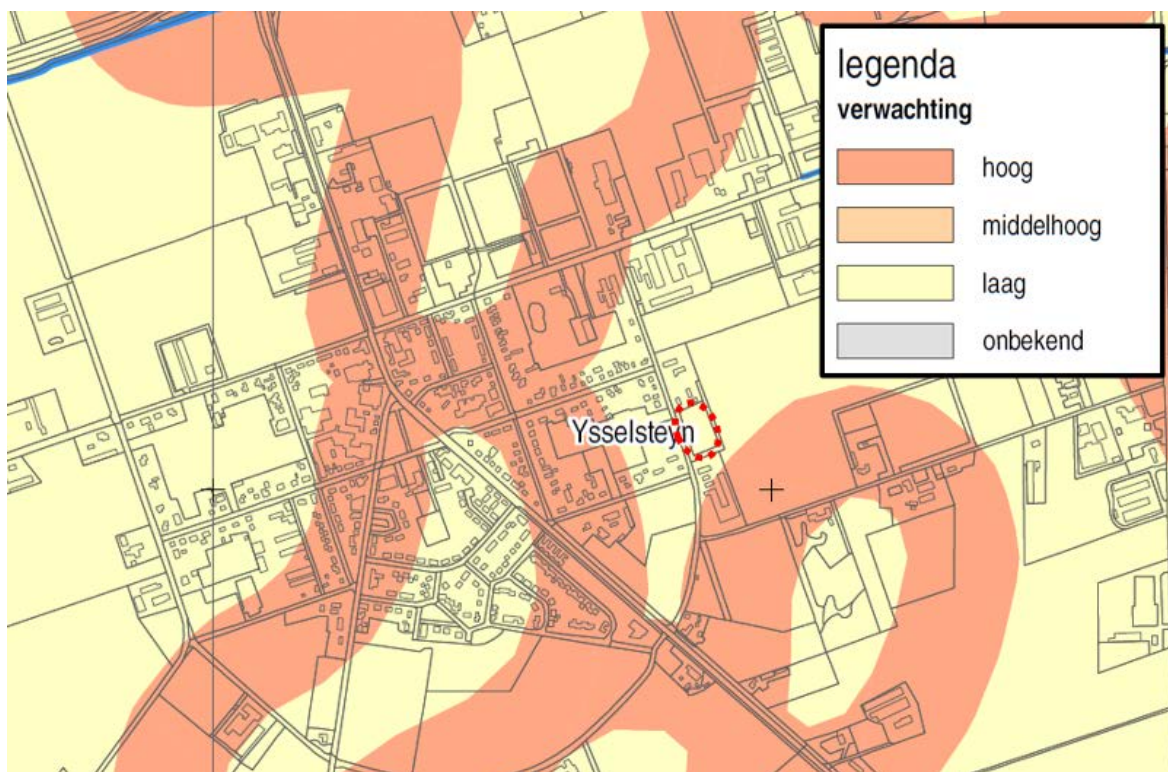
Deellocatie Ringweg ongenummerd

Cultuurhistorie en landschap

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten of andere waardevolle objecten aanwezig. Ten aanzien van de kwaliteiten van het buitengebied is het initiatief getoetst aan het Ruimtelijk KwaliteitsKader. In paragraaf 3.5.7 is gemotiveerd dat het initiatief middels de landschappelijke inpassing hieraan een bijdrage levert.

Archeologie

Voor onderhavig initiatief is de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Venray (2011) geraadpleegd. Navolgende afbeelding geeft hiervan een uitsnede. Ter plaatse van de deellocatie Ringweg ongenummerd geldt een lage archeologische verwachting. De uit te voeren werkzaamheden zijn daarmee in het kader van archeologie niet onderzoeksplichtig. Een onderzoeksplicht is ook niet opgenomen in de vigerende planologische situatie. Het aspect archeologie levert daarmee geen belemmeringen op voor het initiatief.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Venray)

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze deellocatie vinden geen ingrepen plaats die van invloed zijn op cultuurhistorie of archeologie. Belemmeringen vanuit deze aspecten zijn daarmee niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. De omgevingswaarden voor stikstofdepositie zijn vastgesteld op grond van artikel 2.15a van de Omgevingswet.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar deze aspecten, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat met het naleven van algemene maatregelen, zoals het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen, het naleven van de algemene zorgplicht, en mitigerende maatregelen (steenuil) negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen. Overtredingen zijn daarmee uit te sluiten. Voor het plan zijn daarmee geen aanvullende vergunningen of ontheffingen op grond van de Omgevingswet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied (Deurnsche Peel & Mariapeel) bevindt zich op circa 3,3 km ten noordwesten van de projectlocatie. Om de situatie met betrekking tot stikstof te beoordelen, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd., zie bijlagen 5 en 6. Uit de berekeningen komt naar voren dat de aanlegwerkzaamheden en het gebruik van de nieuwe woning niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Andere negatieve effecten zijn, gelet op de afstand en aard van de activiteiten, op voorhand uit te sluiten.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze deellocatie vinden geen ingrepen plaats die relevant zijn met betrekking tot ecologie. Belemmeringen zijn niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.4 Verkeer en parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.

Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt vaak voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

Planspecifiek

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Verkeersgeneratie

Het toevoegen van een woning leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, Het plangebied wordt in de toekomstige situatie ontsloten door de Ringweg. Deze weg heeft meer dan voldoende capaciteit om de beperkte toename aan verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Uitgangspunt van het plan is dat in de toekomstige situatie geparkeerd wordt op eigen terrein. Bij de woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden voorzien conform het gemeentelijke parkeerbeleid voor vrijstaande woningen. Op eigen terrein is hiervoor ruim voldoende ruimte aanwezig. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op pagina 11 van het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1 bij de regels).

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Ter plaatse van deze deellocatie verdwijnt de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning, waarmee planologisch sprake is van een verkleining van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Negatieve effecten zijn hier niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek (zie ook paragraaf 3.5.10)

Deellocatie Ringweg ongenummerd

Op basis van de klimateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de deellocatie Ringweg ongenummerd als gevolg van klimaatverandering.

Uit de kaartbeelden van de klimateffectatlas is op te maken dat ter plaatse van deze deellocatie geen wateroverlast, hittestress, droogte of overstroming te verwachten valt.

Door het hemelwater binnen de deellocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoet de nieuw te bouwen woning aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het gebied rondom de woning zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, eveneens ter voorkoming van hittestress.

De nieuw te bouwen woning zal als energieneutraal worden gebouwd waarbij onder andere zonnepanelen worden aangebracht.

Deellocatie Ysselsteynseweg 40

Op deze deellocatie vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het aspect klimaatadaptatie van belang is.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Artikel 1.3 van de Omgevingswet, *“maatschappelijke doelen van de wet”*, bepaalt het volgende:

“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- 1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
- 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.”*

De Memorie van toelichting licht dit verder toe:

Met behulp van de wet moet de samenleving in staat zijn om de fysieke leefomgeving op de gewenste kwaliteit te brengen, te houden én tegelijkertijd voldoende ruimte te laten voor activiteiten van burgers en bedrijven. Centraal staat de samenhangende zorg voor de fysieke leefomgeving welke integrale oplossingen moet bevorderen. Integraal betekent niet dat er geen sectorale beleidsdoelen meer zullen zijn. Zo zullen er doelen en randvoorwaarden blijven op het gebied van veiligheid, gezondheid, kwaliteit van ecosystemen, beschikbaarheid van hulpbronnen en behoud van cultureel erfgoed. Het is voor een goede integratie van belang dat sectorale doelen en randvoorwaarden helder en eenduidig zijn, omdat deze het uitgangspunt vormen voor de integrale zorg voor de fysieke leefomgeving. Mocht het zo zijn dat er in een bepaald geval een norm wordt overschreden dan is er de bestuurlijke afwegingsruimte. Die ruimte kan nodig zijn om (gemotiveerd) af te wijken van een norm in verband met bijvoorbeeld (bijzondere) lokale situaties, complexe gebieden of gebiedsoverstijgende belangen.

Om een omgevingsplan te kunnen wijzigen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle aspecten met betrekking tot het plan. Van belang daarbij is dat voldaan wordt aan de eisen voor gezondheid en veiligheid. Dit is van belang omdat hiervoor niet één algemene norm is maar dit tot stand komt als optelsom – en – weging van het totaal. Het kan gewenst zijn af te wijken van een, of meerdere, sectorale aspecten om uitvoering van een maatschappelijk gewenste activiteit of maatwerk in het individuele geval mogelijk te maken. Op deze manier kan afgewogen worden waarom een ontwikkeling bijdraagt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan de hand van een voorbeeld is dit makkelijk duidelijk te maken: dat een woning meer geluid ontvangt van wegverkeer dan gewenst maakt nog niet dat het onaanvaardbaar is. Dat geldt voor veel woningen waar mensen gezond en veilig wonen. Dat geldt ook voor geur, omgevingsveiligheid, trilling, luchtkwaliteit of bodemkwaliteit. Maar als alle zes deze aspecten wat hoger zijn, of drie flink hoger of twee heel hoog – maar binnen de maximale norm – dan kan de conclusie anders zijn.

Planspecifiek

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de eisen voor gezondheid en veiligheid: ook als optelsom -en de weging daarbij- geldt dat gezien hetgeen in hoofdstuk 4 en 5 is te lezen (*“veilige en gezonde fysieke leefomgeving”* en *“een goede omgevingskwaliteit”*) dit plan voldoet aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die in de beginperiode van de Omgevingswet om enige reden nog niet in staat zijn om een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen of te wijzigen. De TAM is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

7.2 Juridische systematiek

Hoewel onderhavig initiatief gebruik maakt van bestaande techniek, wordt juridisch wel voldaan aan de regels van de Omgevingswet. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding bij het plan. Dit plan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. De regels zijn onderverdeeld in een preambule en vier hoofdstukken:

- Preambule;
- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Functieregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 3: Overgangsregels.
-

7.3 Toepassingsbereik TAM-omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22p wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22p van het omgevingsplan Venray. Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In de regels staat ook de verhouding tot de rest van het tijdelijke deel van het omgevingsplan beschreven. Er is een voorrangregel opgenomen waarin staat dat het bouw- en gebruiksrecht van dit plan op deze locatie voorgaat op het bouw- en gebruiksrecht zoals dat in de geldende bestemmingsplannen staat. Overige regels blijven gelden op basis van de geldende bestemmingsplannen.

7.4 Beschrijving per functie

Onderhavig initiatief kent de volgende functies:

Wonen

Ten behoeve van de nieuwe woning binnen de deellocatie Ringweg ongenummerd wordt ter plaatse van het kadastrale perceel een woonfunctie opgenomen. Binnen het geprojecteerde bouwvlak is de woning na wijziging van het Omgevingsplan toegestaan. De toegestane omvang van de woning is geregeld in de regels bij dit plan.

Agrarisch

Ter plaatse van de deellocatie Ysselsteynseweg 40 blijft de agrarische functie, inclusief bouwvlak behouden. De functieaanduiding voor het oprichten van een bedrijfswoning wordt wegbestemd. Om te borgen dat er geen nieuwe bedrijfswoning kan worden opgericht is op de verbeelding de aanduiding '-bw' (bedrijfswoning uitgesloten) opgenomen, in de regels (4.2.1 lid d) is vermeld dat ter plaatse van die aanduiding geen bedrijfswoning is toegestaan. De functieaanduiding voor een 'intensieve veehouderij' wordt vervangen door de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Verder treden hier geen wijzigingen op.

Rondom de deellocatie Ringweg ongenummerd zijn, binnen een straal van 50 m, de bestaande agrarische bestemmingen aangeduid op de verbeelding. Op deze gronden is middels een aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' geregeld dat daar geen gebruik mag worden gemaakt van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies.

Hoofdstuk 8 Overige aspecten

Behalve de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient ook ingegaan te worden op de aspecten participatie en kostenverhaal. In dit hoofdstuk worden deze aspecten behandeld om te kunnen beoordelen of het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

8.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad kan aangeven in welke gevallen participatie verplicht is en hoe dat vorm gegeven kan worden

Planspecifiek

Voor het initiatief heeft de initiatiefnemer de direct belanghebbenden in de omgeving op de hoogte gebracht. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 7.

8.2 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Voor het verlenen van de dienst om stukken te beoordelen en samen met de initiatiefnemer uit te werken worden op basis van de legesverordening leges geheven. Maar het verhaal van te maken overheidskosten heeft ook betrekking op werken, werkzaamheden en maatregelen zoals bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeren, civiele voorzieningen etc.. Dit kostenverhaal kan publiekrechtelijk vormgegeven worden via het Omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overheid en initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: de 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure zijn opgenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst. Tevens zal een overeenkomst betreffende nadeelcompensatie worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

8.3 Vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is overleg gevoerd met de belanghebbende instanties.

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen en er geen aanleiding is om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen. Wel wordt geconstateerd dat de natuurtoets (quickscan flora en fauna) op enkele onderdelen onvolledig is.

Reactie:

Naar aanleiding van deze constatering is er door de opsteller van de quickscan overleg geweest met de Provincie Limburg. Naar aanleiding van dat overleg is de quickscan flora en fauna (zie bijlage 4 bij deze toelichting) aangepast en aangevuld.

Veiligheidsregio (VRLN)

De Veiligheidsregio stemt in met de toelichting en conclusies, er wordt voldaan aan het beleid. Wel wordt het advies meegegeven om, indien er zaken als zonnepanelen, energieopslagsystemen of andere alternatieve en energiebronnen worden toegepast, dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met de VRLN om nadere eisen/uitgangspunten te bespreken.

Waterschap Limburg

Het Waterschap Limburg kan zich vinden in de uitgangspunten van dit plan en heeft geen bezwaren tegen het plan. Wel adviseert zij om bij het realiseren van de woning en het bepalen van het bouwpeil, er rekening mee te houden dat de locatie in enige mate gevoelig is voor wateroverlast bij zeer hevige buien.

Reactie:

Het Waterschap Limburg heeft het advies gebaseerd op de kaart 'Klimaatscenario T=100 in 2100'. Deze kaart geeft de hoogteligging van de huidige terreinen aan. Bij de realisatie van de woning wordt het terrein enigszins opgehoogd, waarbij het vloerpeil van de woning op ongeveer 20cm boven de kruin van de weg komt te liggen. Van wateroverlast bij hevige buien zal dan (vanwege de hoogteligging) geen sprake meer zijn.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Geurberekeningen

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5 AERIUS-berekening (aanlegfase)

Bijlage 6 AERIUS-berekening (gebruiksfase)

Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog



HISTORISCH (BODEM)ONDERZOEK

**Ringweg (ong.)
Ysselsteyn**

kenmerk HMB B.V.: 25227901H

LEVEN EN WERKEN MET LAND EN WATER





ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

HISTORISCH (BODEM)ONDERZOEK

Ringweg (ong.) Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 25227901H



opdrachtgever: Michels Advies b.v. te Ysselsteyn

datum rapport: 10 april 2025

kenmerk: 25227901H

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Marijn Bulut | m.bulut@hmbgroep.nl

rapporteur: Marijn Bulut

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ONDERZOEKSLOCATIE	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	5
2.3	Historisch gebruik (archiefonderzoek)	6
2.4	Toekomstig gebruik	6
3	VOORONDERZOEKSGEBIED	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Bodem informatie	7
3.3	Bodemkwaliteitskaart.....	7
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	8
5	CONCLUSIES.....	9

BIJLAGEN

1	Foto's en historische kaarten
2	Verklarende woordenlijst
3	Geraadpleegde bronnen
4	Kadastrale kaart en tekening

1 INLEIDING

In opdracht van Michels Advies b.v. te Ysselsteyn is door HMB B.V. in april 2025 een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie betreft het braakliggende terrein ten noorden van de Ringweg 12 te Ysselsteyn.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Doelstelling

Het doel van het historisch onderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie.

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

Verantwoording

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is gebaseerd op de **NEN 5725**¹, aanleiding A². Het eventueel gegeven 'op maat gesneden plan' voor bodemonderzoek is gebaseerd op de **NEN 5740**³.

In bijlage 2 is, gebaseerd op de NEN 5740, een 'Verklarende woordenlijst' opgenomen.

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt wordt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de beschouwde locatie.

¹ NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2023

² De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

³ NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, oktober 2023

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door de nieuwbouwlocatie ter plaatse van Ringweg (ong.) te Ysselsteyn. Het betreft het braakliggend perceel ten noorden van huisnummer 12. Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Ringweg (ong.) Ysselsteyn
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	gemeente Venray, sectie M, perceel 2093
BRK-PB	Ten aanzien van dit perceel zijn in de Basisregistratie Kadaster Publiekrechtelijke beperkingen (BRK-PB) geen beperkingen in het kader van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Oppervlakte perceel	2.055 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	2.055 m ²
X-coördinaat	190.881
Y-coördinaat	389.078

Voor de regionale en lokale ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de tekening in bijlage 4.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op 7 april 2025 is Ringweg (ong.) geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor de onderzoekslocatie/de bouwlocatie. In bijlage 1 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen.

De locatie wordt momenteel gebruikt voor het hobbymatig platen van bomen en het houden van ezels. Het maaiveld is onverhard (er ligt bijvoorbeeld geen puin of asfalt).

Tijdens de visuele inspectie van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aangetroffen.

Invasieve exoten, of aanwijzingen voor aanwezigheid ervan, zijn niet aangetroffen⁴.

Informatie opdrachtgever/bewoner/eigenaar en gemeente/omgevingsdienst

Bij de opdrachtgever van de locatie zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter

⁴ Voorbeelden van invasieve exoten zijn de Japanse Duizendknoop en de Reuzenberenklauw. Aan de bevindingen kunnen geen rechten worden ontleend. De inspectie is beperkt en niet genormeerd

plaats van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Asbest

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

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

Ter plaatse van de onderzoekslocatie heeft, voor zover bekend, nooit bebouwing gestaan. Derhalve wordt niet verwacht dat als gevolg van bouw-/ of sloopactiviteiten er bodemverontreinigingen met asbest zijn ontstaan.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van het bovengenoemde wordt niet verwacht dat ter plaatse van de onderzoekslocatie bodemverontreinigingen met asbest aanwezig zijn.

2.3 Historisch gebruik (archiefonderzoek)

Historische informatie

De locatie heeft van oorsprong, sinds globaal de jaren 1900 een natuur functie. Het terrein was namelijk in gebruik als heidegebied. Eind jaren '30 wordt de heide ontgonnen en krijgt de onderzoekslocatie een agrarische functie. Dit is tot op de dag van vandaag onveranderd gebleven.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Venray zijn geen verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente Venray zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

2.4 Toekomstig gebruik

Men is voornemens de agrarische bestemming van de onderzoekslocatie om te zetten naar een woonbestemming zodat er een burgerwoning gebouwd kan worden.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over het vooronderzoeksgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 2 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 2 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	-	Braakliggend perceel
Westen	Ringweg 15	Woning met tuin
Oosten	-	Landbouwgrond
Zuiden	Ringweg 12	Woning met tuin

Gebruik

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

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente Venray zijn voor de genoemde adressen/percelen geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving is één bodemonderzoek bekend. Het betreft een verkennend bodem- en asbestonderzoek in de vorm van een tracéonderzoek ter plaatse van de Ringweg te Ysselsteyn (Aelmans B.V., kenmerk: E167636.241.002/HWO, datum: 6 november 2017). In nabijheid van onderhavig onderzoekslocatie zijn zowel zintuigelijk als analytisch geen bodemverontreinigingen aangetroffen.

3.3 Bodemkwaliteitskaart

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

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 31,5 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt.

In tabel 3 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 3 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 – 10	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus; klei, siltig tot zandig; veen, kleiig
Formatie van Beegden	10 – 22	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig; stenen; keien; blokken; klei, lokaal siltig tot zandig
Kiezeloöliet Formatie	22 – 30	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; bruinkool
Formatie van Breda	30 – > 100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 2,0 m-mv.

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is.

Op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwin- gebied.

5 CONCLUSIES

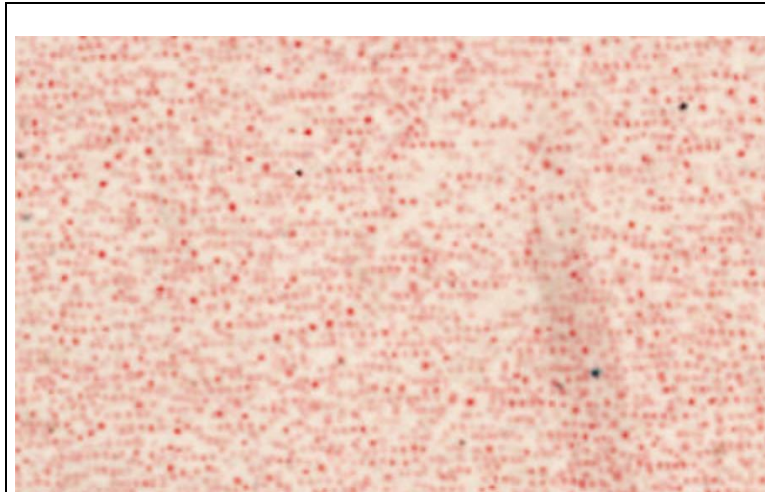
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

Bijlage | 1

Foto's en historische kaarten

Historische kaart 1900



Historische kaart 1950



Historische kaart 2000



Foto 01



Foto 02



Bijlage | 2

Verklarende woordenlijst⁵

Vooronderzoek

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5717 (waterbodem) en de NEN 5725 (landbodem).

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

Nader bodemonderzoek

Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

Verkennend asbest in grondonderzoek

Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

Verkennend asbest in puinonderzoek

Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

Nader asbest in grond- of puinonderzoek

Onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Verkennend waterbodemonderzoek

Onderzoek voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en daaruit vrijkomende baggerspecie. In de rapportage wordt verwoord dat de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader waterbodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend waterbodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5720.

Partijkeuring

Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

Asfaltonderzoek

Onderzoek naar de laagopbouw en teerhoudendheid van asfalt. Het asfaltonderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210.

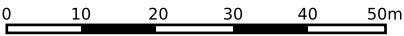
Bijlage | 3

Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja, omschrijving bron/nee)	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
Historische en huidig gebruik locatie en omgeving			
Archief bouwvergunningen	Ja, gemeente Venray	-	26-03-2025
Archief Hinderwet	Ja, gemeente Venray	-	26-03-2025
Archief ondergrondse tanks	Ja, gemeente Venray	-	26-03-2025
Archief Wet Milieubeheer	Ja, gemeente Venray	-	26-03-2025
Historische topografische kaart	Ja, Topotijdreis	-	03-04-2025
Informatie opdrachtgever	Ja	-	20-03-2025
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja	-	20-03-2025
Internet (bodemloket, Kadaster, provinciale site)	Ja	-	03-04-2025
Luchtfoto	Ja, Streetsmart	-	03-04-2025
Inspectie	Ja	-	07-04-2025
Toekomstig gebruik	Ja, woonbestemming	-	20-03-2025
Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving			
Inspectie	Ja	-	07-04-2025
Informatie opdrachtgever	Ja	-	20-03-2025
Informatie gemeente/milieudienst	Ja	-	26-03-2025
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	Geen veldwerkzaamheden	-
Bodemopbouw en geohydrologie			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	03-04-2025
DINOloket	Ja	-	03-04-2025

Bijlage | 4

Kadastrale kaart en tekening



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Venray

M

2093

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025

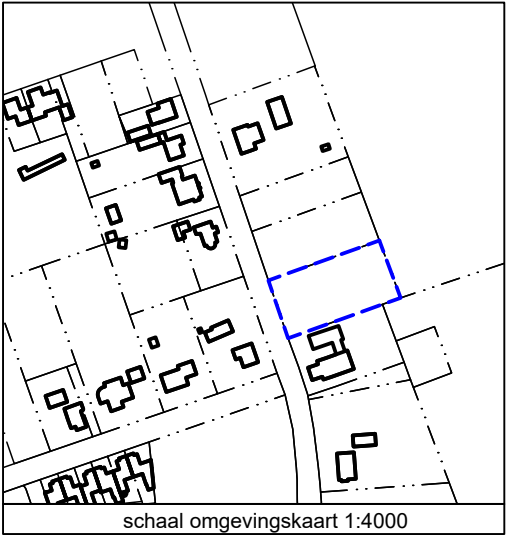
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





- LEGENDA
- 25 Huisnummer
 - Onderzoekslocatie
 - Bebouwing (buitenmuur)
 - Perceelsgrens (Kadaster)
 - Topografie
 - Begrenzing water
 - Foto: opnamerichting en nummer

Projectnaam: Ringweg (ong.), Ysselsteyn					
Type: Vooronderzoek					
Omschrijving: Situatietekening					
Projectnr: 25227901H		Bestandsnaam: Tek01_25227901H			
Formaat: A3	Getekend: MB	Datum: 03-04-2025	Tekeningnr: 1	Versie: Definitief	
Schaal: 1:500	0m 5m				

HMB B.V.

Bezoekadres: Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
Telefoon: 077 - 465 28 08
E-mail: info@hmbgroep.nl
Internet: www.hmbgroep.nl



Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring met verschillende types bodemonderzoek. Daarnaast kunnen wij ook de bodemsanering begeleiden.



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.



Berekeningen geurbelasting

Werk : Plangebied Ringweg ongenummerd
Ysselsteyn

Opdrachtgevers : S.W.A. Claessens
Kempkensberg 32
5813 AE Ysselsteyn

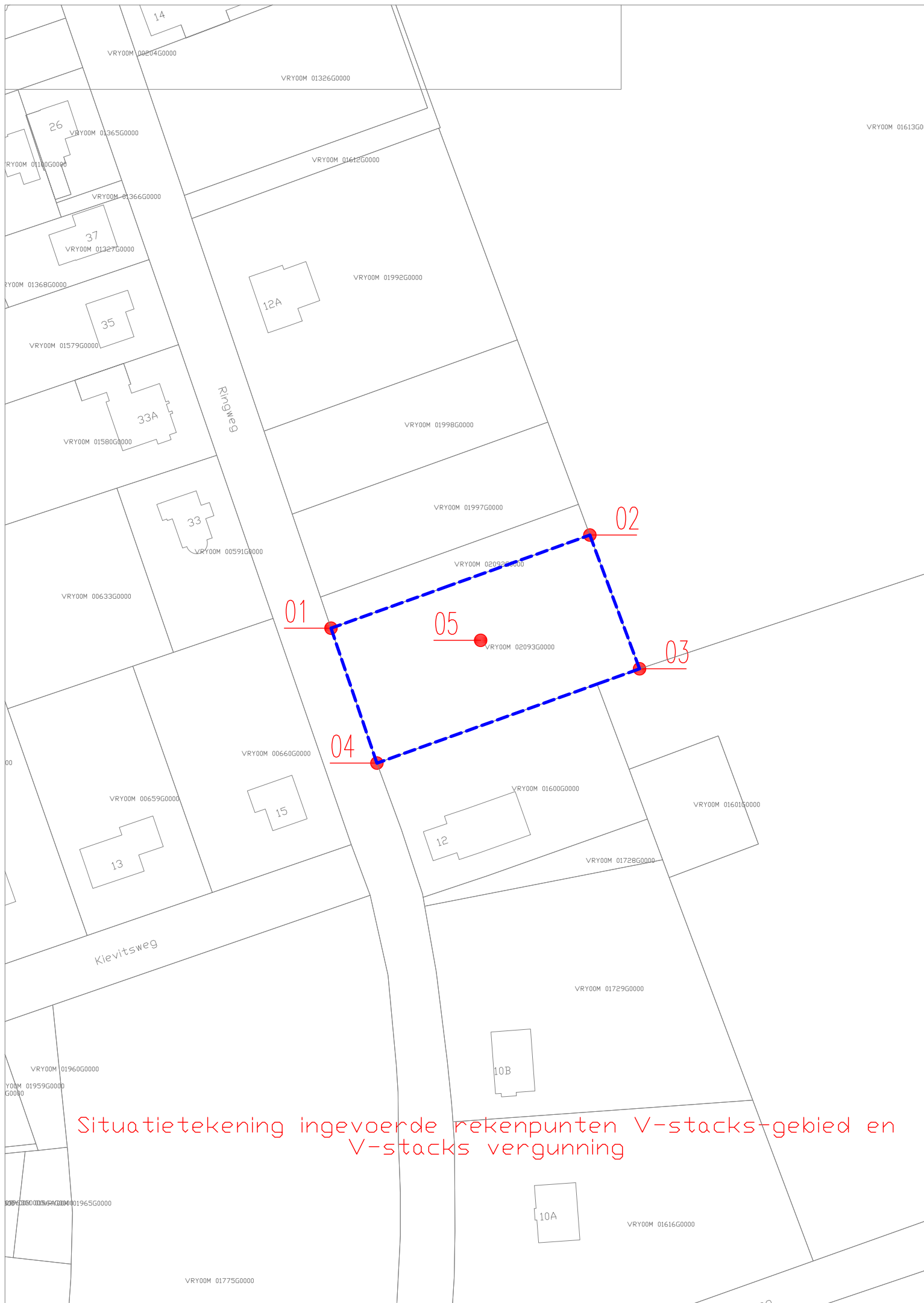


Michels Advies
Timmermannsweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn (L)

T: 0478 – 54 20 20
M: 06 – 53 28 56 86
info@michelsadvies.nl
www.michelsadvies.nl

Datum : 3 maart 2026

Bijlage A, situatietekening met ingevoerde rekenpunten
en V-stacks gebied en V-stacks vergunning



Bijlage B, invoergegevens en rekenresultaten V-stacks
vergunning (vergunde situatie):

- Ysselsteynseweg 63

Naam van de berekening: v2026-03-06

Gemaakt op: 2026-03-06 14:27:43

Rekentijd: 0:00:18

Naam van het bedrijf: Ysselsteynseweg 59 naar Ringweg ongenummerc

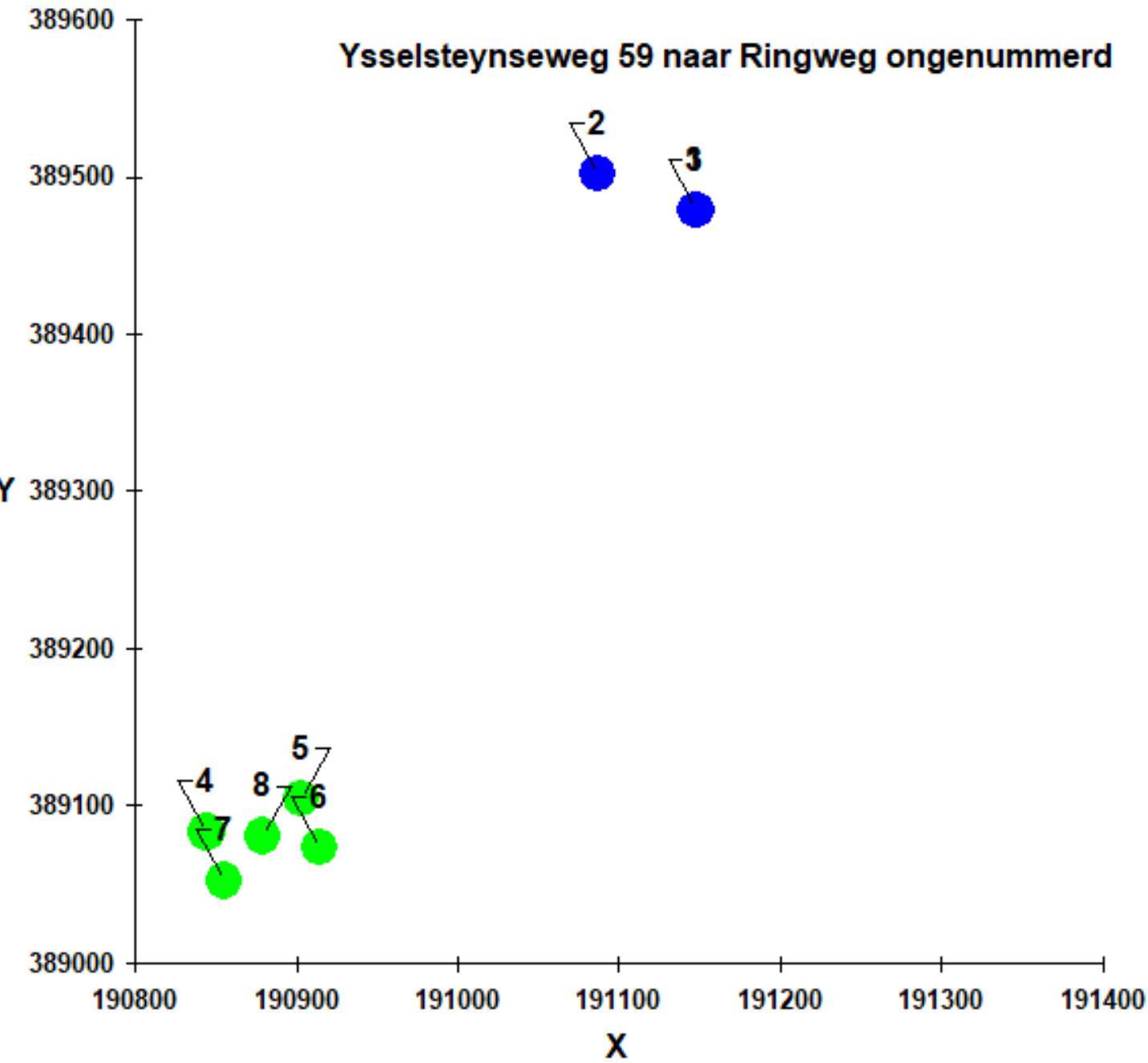
Berekende ruwheid: 0,208 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal A horizontaal	191 148	389 479	1,0	1,1	0,40	10 535	6,8
2	Stal B	191 087	389 502	10,0	3,9	4,50	28 000	7,5
3	Stal A verticaal	191 148	389 479	1,0	1,0	4,00	6 965	6,8

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	Rekenpunt 01	190 844	389 083	14,0	2,0
5	Rekenpunt 02	190 903	389 104	14,0	2,3
6	Rekenpunt 03	190 914	389 073	14,0	2,1
7	Rekenpunt 04	190 855	389 052	14,0	1,9
8	Rekenpunt 05	190 879	389 080	14,0	2,1



Bijlage C, invoergegevens en rekenresultaten V-stacks gebied

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
---------	--------	--------	----------	-----------------------

1	190844.0	389083.0	20.000	9.076
---	----------	----------	--------	-------

2	190903.0	389104.0	20.000	9.328
---	----------	----------	--------	-------

3	190914.0	389073.0	20.000	8.889
---	----------	----------	--------	-------

4	190855.0	389052.0	20.000	8.771
---	----------	----------	--------	-------

5	190879.0	389080.0	20.000	9.092
---	----------	----------	--------	-------

BronID	X_COORDINAA	Y_COORDINAA	EP-hoogte	gemgebhoogte	EP-diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun	Adres
872	204969	394215	6,60	4,38	0,50	0,40	9968,00	9968,00	Antoniusstraat 24 5863BC Blitterswijck stal A
873	204956	394185	5,70	3,43	0,50	4,00	1210,40	1210,40	Antoniusstraat 24 5863BC Blitterswijck stal B
874	204968	394169	4,50	2,80	0,50	4,00	2848,00	2848,00	Antoniusstraat 24 5863BC Blitterswijck stal C
875	205009	394268	5,35	3,63	0,50	0,40	12032,80	12032,80	Antoniusstraat 24 5863BC Blitterswijck stal D
701	193441	394640	1,50	1,50	0,50	0,40	390,00	390,00	Beekweg 58 5815CN Merselo
702	192185	394607	3,80	3,90	0,40	4,00	10822,40	10822,40	Beekweg 81 5815CN Merselo
703	192214	394606	4,30	3,00	0,50	4,00	5945,20	5945,20	Beekweg 81 5815CN Merselo
735	189525	395101	3,10	8,30	7,48	0,40	30899,52	30899,52	Beekweg 98 5816AB Vredepeel
736	189572	395065	3,80	4,00	1,00	0,40	7879,68	7879,68	Beekweg 98 5816AB Vredepeel
737	189586	395108	3,00	5,20	4,67	0,40	23529,60	23529,60	Beekweg 98 5816AB Vredepeel
301	194592	390108	5,00	4,10	1,00	1,81	11205,60	11205,60	Begijnhofweg 12 5812AE Heide stal A
302	194609	390072	3,50	4,10	0,57	9,59	5796,00	5796,00	Begijnhofweg 12 5812AE Heide stal B
299	194615	390049	9,20	5,80	0,70	4,00	42530,40	42530,40	Begijnhofweg 12 5812AE Heide stal C
300	194440	390039	7,80	5,10	2,62	4,63	36735,60	36735,60	Begijnhofweg 12 5812AE Heide stal D
303	194454	389995	11,00	6,80	1,00	6,05	47968,80	47968,80	Begijnhofweg 12 5812AE Heide stal E
304	194445	390628	8,30	5,60	0,35	4,00	167,40	167,40	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
305	194488	390628	3,60	3,60	0,40	4,00	2008,80	2008,80	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
306	194479	390643	3,40	3,10	0,35	4,00	935,00	935,00	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
307	194506	390647	4,40	3,60	0,50	4,00	892,80	892,80	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
308	194500	390735	9,40	6,40	2,33	4,17	25935,36	25935,36	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
309	194457	390681	3,20	3,40	2,35	1,20	3301,49	3301,49	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
310	194491	390687	3,40	3,40	0,35	4,00	4384,80	4384,80	Begijnhofweg 5 5812AE Heide
311	194577	390631	1,50	6,00	0,50	0,40	266,00	266,00	Begijnhofweg 7 5812AE Heide
136	198887	391794	1,50	3,40	1,30	0,40	1445,00	1445,00	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
137	198984	391795	1,50	3,40	1,30	0,40	1445,00	1445,00	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
138	198986	391840	1,50	3,40	0,92	0,40	953,70	953,70	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
139	198917	391870	1,50	3,40	0,92	0,40	953,70	953,70	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
140	198950	391871	1,50	1,50	0,50	0,40	195,00	195,00	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
141	198953	391840	1,50	1,50	0,50	0,40	195,00	195,00	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
142	198983	391900	1,50	3,40	0,92	0,40	953,70	953,70	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
143	198881	391881	1,50	3,40	0,92	0,40	953,70	953,70	Blakterweg 5B 5808BL Oirlo
223	196377	391142	4,00	4,88	0,50	4,00	7659,80	7659,80	Blankenberg 2 5809EV Leunen stal A
224	196357	391131	4,00	3,90	0,50	4,00	0,00	0,00	Blankenberg 2 5809EV Leunen stal B
1000	196353	391145	4,00	3,90	0,50	4,00	892,80	893,00	Blankenberg 2 stal B-1
1001	196359	391126	5,20	3,90	0,50	4,00	2356,20	2357,00	Blankenberg 2 stal B-2
225	196493	391158	1,50	1,50	0,50	0,40	4290,00	4290,00	Blankenberg 8 5809EV Leunen
111	200590	391261	0,70	4,00	2,99	0,40	9648,00	9648,00	Boddenbroek 3 5808AK Oirlo
112	200612	391271	0,70	4,70	3,51	0,40	11353,14	11353,14	Boddenbroek 3 5808AK Oirlo
871	205408	392900	5,00	6,00	0,50	4,00	468,00	468,00	Boltweg 2 5863AN Blitterswijck
206	196435	388843	5,00	6,00	0,50	4,00	479,80	479,80	Breevennenweg 5 5809EK Leunen
99	199383	391226	1,50	5,45	1,40	0,40	14960,00	14960,00	Bremmenkamp 2 5808AD Oirlo stal 1
100	199348	391258	1,50	5,07	1,40	0,40	9180,00	9180,00	Bremmenkamp 2 5808AD Oirlo stal 2
101	199362	391307	2,00	3,18	0,50	0,40	234,00	234,00	Bremmenkamp 2 5808AD Oirlo stal 4
103	199450	391222	2,00	3,90	0,50	0,40	234,00	234,00	Bremmenkamp 2 5808AD Oirlo stal 3
682	194161	388826	3,20	4,00	0,50	4,00	3666,80	3666,80	Brugpas 27 5814AN Veulen
104	200098	390977	7,20	5,60	10,31	3,50	0,00	0,00	Castenrayseweg 2 5808AG Oirlo
105	200131	390884	8,00	8,80	13,27	3,50	0,00	0,00	Castenrayseweg 2 5808AG Oirlo
264	200709	390208	5,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Castenrayseweg 21 5811AM Castenray
711	192814	393947	5,00	4,60	1,00	1,35	9273,60	9273,60	De Steeg 10 5815ED Merselo
78	200615	393730	10,50	6,00	0,50	4,00	24791,50	24791,50	De Zomp 6 5807EB OOSTRUM LB
79	200633	393691	10,00	6,00	2,60	4,00	22652,70	22652,70	De Zomp 6 5807EB OOSTRUM LB
80	200642	393737	10,00	6,00	2,60	4,00	8130,50	8130,50	De Zomp 6 5807EB OOSTRUM LB
81	200650	393980	12,00	10,00	4,92	3,50	19250,00	19250,00	De Zomp 8 5807EB OOSTRUM LB
82	200623	393886	12,00	12,00	4,01	1,88	12087,00	12087,00	De Zomp 8 5807EB OOSTRUM LB
83	200639	393848	8,60	8,60	4,27	2,43	17731,00	17731,00	De Zomp 8 5807EB OOSTRUM LB
84	200337	394091	5,00	6,00	0,50	4,00	376,00	376,00	De Zomp 9 5807EB OOSTRUM LB
712	192938	394138	1,30	3,70	2,75	0,40	5236,00	5236,00	Den Tiel 6 5815EE Merselo
713	192951	394140	1,30	3,40	2,52	0,40	3842,00	3842,00	Den Tiel 6 5815EE Merselo
714	192967	394140	1,30	3,40	2,52	0,40	3842,00	3842,00	Den Tiel 6 5815EE Merselo
715	193052	394217	11,50	8,00	5,17	1,92	20332,00	20332,00	Den Tiel 6 5815EE Merselo
344	191872	390739	6,10	4,30	0,50	4,00	9540,70	9540,70	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
345	191886	390773	8,30	5,60	2,08	1,25	1640,52	1640,52	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
346	191900	390685	3,30	3,50	2,91	1,24	7728,00	7728,00	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
347	191907	390721	3,50	4,00	0,50	4,00	3347,30	3347,30	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
348	191900	390685	3,30	3,50	2,91	1,24	7728,00	7728,00	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
349	191932	390698	3,50	4,00	0,50	4,00	10077,60	10077,60	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
350	191886	390773	8,30	5,60	2,08	1,25	2970,31	2970,31	Deurneseweg 104 5813AB Ysselsteyn
351	191194	390532	5,00	6,00	0,50	4,00	11088,00	11088,00	Deurneseweg 116 5813AB Ysselsteyn
352	191486	390554	5,00	6,00	0,50	4,00	11088,00	11088,00	Deurneseweg 116 5813AB Ysselsteyn
353	190806	390329	5,50	4,20	2,03	1,62	8714,16	8714,16	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
354	190825	390338	5,50	3,70	5,01	0,27	6864,00	6864,00	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
355	190850	390352	6,20	5,40	2,41	3,02	18029,88	18029,88	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
356	190814	390332	5,50	6,40	3,36	1,60	12311,46	12311,46	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
357	190838	390386	8,60	5,70	1,84	3,97	7033,68	7033,68	Deurneseweg 138 5813AB Ysselsteyn
358	190562	390183	3,40	4,40	0,39	4,00	6696,00	6696,00	Deurneseweg 144 5813AB Ysselsteyn
359	190573	390220	7,20	5,00	1,84	4,81	16473,60	16473,60	Deurneseweg 144 5813AB Ysselsteyn

360	190591	390227	6,00	4,10	0,89	4,35	4428,00	4428,00	Deurneseweg 144 5813AB Ysselsteyn
361	190519	390223	7,50	5,10	2,06	4,57	11143,00	11143,00	Deurneseweg 144 5813AB Ysselsteyn
342	189142	389397	3,00	3,90	1,86	1,51	7728,00	7728,00	Deurneseweg 177 5813AA Ysselsteyn
343	189176	389415	4,50	4,90	0,45	4,00	14490,00	14490,00	Deurneseweg 177 5813AA Ysselsteyn
362	188573	389805	1,50	9,50	5,40	0,40	40950,00	40950,00	Deurneseweg 182 5813AC Ysselsteyn
363	188607	389810	1,50	9,50	5,40	0,40	40950,00	40950,00	Deurneseweg 182 5813AC Ysselsteyn
364	188695	389825	1,50	9,50	5,40	0,40	40950,00	40950,00	Deurneseweg 182 5813AC Ysselsteyn
365	188672	389822	1,50	9,50	5,40	0,40	40950,00	40950,00	Deurneseweg 182 5813AC Ysselsteyn
338	193451	391359	5,00	6,00	0,50	4,00	546,00	546,00	Deurneseweg 58 5812AR Heide
339	193072	391255	8,80	9,40	10,00	0,40	34510,00	34510,00	Deurneseweg 72 5812AR Heide
340	193085	391241	12,50	9,40	1,61	0,97	1009,00	1009,00	Deurneseweg 72 5812AR Heide
330	192738	390847	5,00	3,30	0,40	4,00	2592,00	2592,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal A
331	192747	390814	4,20	4,40	0,45	4,00	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal B-1
332	192774	390823	4,20	4,40	0,45	4,00	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal B-2
333	192802	390800	11,00	6,90	4,92	0,53	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal C links + D
334	192774	390789	11,00	6,90	2,97	0,66	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal C rechts
335	192809	390783	11,00	6,90	5,35	0,59	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal F links
336	192780	390772	11,00	6,90	5,35	0,59	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal F rechts
337	192735	390778	1,50	2,00	0,50	0,40	0,00	0,00	Deurneseweg 87 5812AP Heide stal E
329	193798	391229	1,50	1,50	0,50	0,40	390,00	390,00	Droesenweg 2 5812AN Heide
659	193069	387561	1,50	4,00	0,50	0,40	1495,20	1495,20	Eijkenhofweg 12 5814AM Veulen
660	193041	387556	1,50	6,30	0,50	0,40	7298,00	7298,00	Eijkenhofweg 12 5814AM Veulen
661	192902	387453	5,30	5,00	1,00	1,30	6053,60	6053,60	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
662	192917	387420	8,40	6,00	0,40	4,00	1248,00	1248,00	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
663	192925	387406	4,00	3,10	0,40	4,00	858,00	858,00	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
664	192857	387438	5,30	4,80	1,00	1,70	8050,00	8050,00	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
665	192857	387438	5,30	4,80	1,00	1,70	1481,20	1481,20	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
666	192873	387408	5,30	4,80	1,00	1,90	9016,00	9016,00	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
667	192871	387408	5,30	4,80	1,00	1,60	7567,00	7567,00	Eijkenhofweg 16 5814AM Veulen
668	192776	387434	1,50	1,50	3,23	0,40	6562,00	6562,00	Eijkenhofweg 18 5814AM Veulen
669	192781	387464	3,30	4,50	0,95	0,40	6120,00	6120,00	Eijkenhofweg 18 5814AM Veulen
670	192799	387491	1,50	1,50	7,82	0,40	20366,00	20366,00	Eijkenhofweg 18 5814AM Veulen
671	193088	387365	1,50	6,82	0,50	0,40	356,00	356,00	Eijkenhofweg 5A 5814AM Veulen
672	192988	387242	5,70	5,00	2,51	3,51	35979,00	35979,00	Eijkenhofweg 5C 5814AM VEULEN
673	192956	387230	5,70	5,00	2,51	3,51	35979,00	35979,00	Eijkenhofweg 5C 5814AM VEULEN
674	192929	387210	4,90	5,10	4,28	1,20	32361,00	32361,00	Eijkenhofweg 5C 5814AM VEULEN
675	193116	387692	7,00	4,80	2,77	0,88	6456,60	6456,60	Eijkenhofweg 6 5814AM Veulen
676	193111	387647	2,70	7,60	3,92	0,40	14960,00	14960,00	Eijkenhofweg 6 5814AM Veulen
677	193121	387725	3,70	4,70	3,57	1,87	9520,00	9520,00	Eijkenhofweg 6 5814AM Veulen
678	192638	387200	1,50	1,50	0,50	0,40	1068,00	1068,00	Eijkenhofweg 7 5814AM Veulen
679	192692	387211	1,50	1,50	0,50	0,40	4272,00	4272,00	Eijkenhofweg 7 5814AM Veulen
680	192717	387185	3,70	4,20	0,50	4,00	9916,60	9916,60	Eijkenhofweg 7 5814AM Veulen
681	192720	387151	4,80	4,20	0,50	4,00	8019,20	8019,20	Eijkenhofweg 7 5814AM Veulen
158	195747	391853	3,70	3,70	0,35	4,00	3794,80	3794,80	Enge Steeg 1 5809EB Leunen stal A
159	195755	391821	7,00	4,20	0,50	4,00	4469,30	4469,30	Enge Steeg 1 5809EB Leunen stal B
160	195751	391799	3,70	3,70	0,50	4,00	8517,60	8517,60	Enge Steeg 1 5809EB Leunen stal C
161	195751	391771	4,40	3,40	0,50	4,00	7872,40	7872,40	Enge Steeg 1 5809EB Leunen stal D
162	195746	391728	6,30	6,10	1,00	1,17	29601,00	29601,00	Enge Steeg 1 5809EB Leunen stal E
121	201319	392599	1,50	6,00	0,50	0,40	41,00	41,00	Ericaweg 4 5808AN Oirlo
122	201504	392821	3,40	3,90	0,50	4,00	25300,00	25300,00	Ericaweg 7 5808AN Oirlo
123	201523	392759	3,40	3,60	0,50	4,00	7312,00	7312,00	Ericaweg 7 5808AN Oirlo
124	201523	392738	3,40	3,60	0,50	4,00	5962,20	5962,20	Ericaweg 7 5808AN Oirlo
125	201525	392705	3,40	3,90	0,50	4,00	20700,00	20700,00	Ericaweg 7 5808AN Oirlo
861	202514	395287	5,00	6,00	0,50	4,00	1345,47	1345,47	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
862	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	2715,24	2715,24	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
863	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	4750,20	4750,20	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
864	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	1157,52	1157,52	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
865	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	2096,64	2096,64	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
866	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	3571,20	3571,20	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
867	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	2094,30	2094,30	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
868	202545	395333	5,00	6,00	0,50	4,00	33663,84	33663,84	Geijsterseweg 19B 5861BK Wanssum
126	201427	392838	6,90	5,20	2,12	5,50	29601,00	29601,00	Gunhoekweg 15 5808AP Oirlo
127	201274	392849	8,50	5,90	3,03	3,54	46818,80	46818,80	Gunhoekweg 15 5808AP Oirlo
128	201318	392484	8,50	5,90	3,03	3,54	46818,80	46818,80	Gunhoekweg 15 5808AP Oirlo
129	201399	392839	6,90	5,20	2,12	5,38	28120,95	28120,95	Gunhoekweg 15 5808AP Oirlo
695	192349	392654	8,10	5,20	1,60	6,82	3946,80	3946,80	Haag 19 5815CB Merselo
696	192349	392654	8,10	5,20	1,60	6,82	16192,00	16192,00	Haag 19 5815CB Merselo
697	192404	392699	3,00	5,50	1,00	2,92	27324,00	27324,00	Haag 19 5815CB Merselo
698	192121	392312	7,40	6,30	6,91	0,66	20116,80	20116,80	Haag 23 5815CB Merselo stal A
699	191931	392099	5,00	6,00	0,50	4,00	249,20	249,20	Haag 31 5815CB Merselo stal A
700	191566	391971	3,50	3,75	0,50	4,00	18630,00	18630,00	Haag 37 5815CB Merselo stal 2
716	193350	395663	4,50	4,00	0,45	0,40	594,00	594,00	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
717	193351	395659	4,50	4,00	0,45	0,40	412,50	412,50	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
718	193352	395656	4,50	4,00	0,45	0,40	412,50	412,50	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
719	193366	395641	4,50	4,00	0,60	0,40	1320,00	1320,00	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
720	193364	395641	6,00	4,00	0,45	0,40	1650,00	1650,00	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
721	193321	395638	3,70	3,00	0,45	0,40	412,50	412,50	Hansenberg 2 5815EJ Merselo
426	189244	389084	6,80	5,40	1,00	1,10	9122,80	9122,80	Heidse Peelweg 48 5813AJ Ysselsteyn

427	189324	389110	5,80	5,80	1,00	0,83	4603,50	4603,50	Heidse Peelweg 48 5813AJ Ysselsteyn
428	189280	389096	7,30	5,80	1,00	1,36	24889,70	24889,70	Heidse Peelweg 48 5813AJ Ysselsteyn
325	193491	391160	2,90	3,80	0,50	4,00	14490,00	14490,00	Heidseschoolweg 1A 5812AK Heide
326	193539	391173	4,00	4,30	0,50	4,00	0,00	0,00	Heidseschoolweg 1A 5812AK Heide
327	193454	391183	5,60	4,70	2,45	2,92	0,00	0,00	Heidseschoolweg 1A 5812AK Heide
328	193539	390653	5,00	6,00	0,50	4,00	3559,80	3559,80	Heidseschoolweg 8 5812AK Heide
859	203184	393645	4,04	4,29	0,50	0,40	1780,00	1780,00	Helling 10A 5861AA Wanssum
288	201115	389904	5,70	6,30	0,50	0,40	780,00	780,00	Hoensel 3A 5811BC CASTENRAY
131	200153	391226	3,00	3,30	0,50	4,00	1681,60	1681,60	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
132	200156	391213	6,70	4,10	2,50	0,71	4057,90	4057,90	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
133	200182	391238	3,30	3,30	0,50	4,00	1201,20	1201,20	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
134	200145	391254	5,00	3,50	0,50	4,00	4444,20	4444,20	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
135	200170	391264	6,50	5,60	0,50	0,40	1171,80	1171,80	Hoofdstraat 46 5808AV Oirlo
130	200342	391063	5,00	6,00	0,50	4,00	178,00	178,00	Hoofdstraat 47 5808AS Oirlo
92	197871	390267	1,50	1,50	3,02	0,40	3910,00	3910,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
93	197884	390257	1,50	1,50	3,02	0,40	2720,00	2720,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
94	197860	390277	1,50	1,50	3,02	0,40	3910,00	3910,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
95	197844	390289	1,50	1,50	3,02	0,40	3230,00	3230,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
96	197829	390301	1,50	1,50	3,02	0,40	3230,00	3230,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
97	197813	390313	1,50	1,50	3,02	0,40	3230,00	3230,00	Hoogriebroekseweg 1A 5808AA Oirlo
236	197718	389882	3,10	3,60	0,50	4,00	4020,50	4020,50	Hoogriebroekseweg 2 5811AE Castenray
237	197739	389909	3,70	3,90	0,44	4,00	9126,00	9126,00	Hoogriebroekseweg 2 5811AE Castenray
238	197746	389869	3,70	3,90	0,50	4,00	2760,00	2760,00	Hoogriebroekseweg 2 5811AE Castenray
239	197786	389833	5,50	5,10	2,52	3,04	13264,57	13264,57	Hoogriebroekseweg 2 5811AE Castenray
240	197859	389986	4,10	4,10	2,29	4,00	6800,00	6800,00	Hoogriebroekseweg 2A 5811AE Castenray
241	197864	389959	4,90	5,60	2,29	4,00	6800,00	6800,00	Hoogriebroekseweg 2A 5811AE Castenray
209	196880	390490	5,30	5,60	5,07	3,00	31574,40	31574,40	Horsterweg 11 5809ER Leunen
210	196891	390436	5,50	3,60	0,45	4,00	8602,00	8602,00	Horsterweg 11 5809ER Leunen
211	196881	390459	6,40	4,30	0,45	4,00	16031,00	16031,00	Horsterweg 11 5809ER Leunen
212	197327	389997	3,00	3,90	2,81	1,00	8030,88	8030,88	Horsterweg 19 5809ER Leunen
213	197360	389982	3,80	3,90	0,56	4,00	18630,00	18630,00	Horsterweg 19 5809ER Leunen
214	197324	390038	7,00	6,50	4,78	3,00	26210,80	26210,80	Horsterweg 19 5809ER Leunen
215	197358	389962	4,90	3,20	0,45	4,00	4416,00	4416,00	Horsterweg 19 5809ER Leunen
216	197368	389940	7,00	5,10	0,35	4,00	1390,90	1390,90	Horsterweg 19 5809ER Leunen
217	197338	389931	3,90	3,90	0,35	4,00	2248,99	2248,99	Horsterweg 19 5809ER Leunen
218	197275	389969	4,50	3,90	2,40	1,00	2093,80	2093,80	Horsterweg 19 5809ER Leunen
233	197970	389654	5,00	6,00	0,50	4,00	21528,00	21528,00	Horsterweg 20C 5811AC CASTENRAY
228	198009	389813	5,00	6,00	0,50	4,00	156,00	156,00	Horsterweg 21A 5811AA Castenray
229	199413	389533	6,00	3,90	0,50	4,00	6072,00	6072,00	Horsterweg 39D 5811AA Castenray
230	199432	389522	6,00	3,90	0,50	4,00	5643,00	5643,00	Horsterweg 39D 5811AA Castenray
231	199453	389515	6,00	3,90	0,50	4,00	5643,00	5643,00	Horsterweg 39D 5811AA Castenray
232	199407	389451	5,30	0,50	3,50	4,00	2145,00	2145,00	Horsterweg 39D 5811AA Castenray
219	196356	390829	1,50	3,60	2,00	0,40	2904,62	2904,62	Horsterweg 7 5809ER Leunen stal 1
220	196340	390857	3,50	3,20	1,60	4,00	2258,28	2258,28	Horsterweg 7 5809ER Leunen stal 2
221	196769	390621	6,00	5,60	3,75	2,08	41395,20	41395,20	Horsterweg 9B 5809ER LEUNEN
222	196733	390641	6,00	5,60	4,53	1,34	30602,00	30602,00	Horsterweg 9B 5809ER LEUNEN
226	195234	389371	2,50	6,00	0,50	4,00	3127,80	3127,80	Houbenweg 10 5809GC Leunen
227	195197	389316	1,50	6,00	0,50	0,40	842,40	842,40	Houbenweg 10 5809GC Leunen
647	194331	387171	6,70	4,40	0,50	0,40	14100,00	14100,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
648	194365	387195	1,50	4,20	0,50	0,40	2256,00	2256,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
649	194327	387203	1,50	3,40	0,50	0,40	1880,00	1880,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
650	194354	387237	1,50	4,90	0,50	0,40	1700,00	1700,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
651	194327	387264	5,90	5,40	0,50	0,40	2825,00	2825,00	Jaegerhofweg 10 5814AL Veulen
652	194651	386963	1,50	5,00	0,50	0,40	1560,00	1560,00	Jaegerhofweg 21 5814AL Veulen
653	194060	387564	1,50	3,95	0,50	0,40	142,40	142,40	Jaegerhofweg 4A 5814AL Veulen
654	194300	387519	11,00	5,20	2,16	5,10	50232,00	50232,00	Jaegerhofweg 5 5814AL Veulen
655	194361	387522	7,90	5,50	2,14	4,77	25300,00	25300,00	Jaegerhofweg 5 5814AL Veulen
656	194377	387504	7,90	5,50	2,14	4,77	25300,00	25300,00	Jaegerhofweg 5 5814AL Veulen
657	194308	387561	3,30	3,60	2,90	1,29	12460,25	12460,25	Jaegerhofweg 5 5814AL Veulen
658	194224	387261	10,00	6,00	2,60	4,29	47435,00	47435,00	Jaegerhofweg 8 5814AL Veulen
341	193890	391810	3,50	6,00	0,50	4,00	1150,00	1150,00	Janslust 2 5812AT Heide
378	190582	391308	4,80	3,60	0,50	4,00	7751,00	7751,00	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
379	190351	391369	2,80	7,00	1,00	1,27	8691,76	8691,76	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
380	190593	391303	3,60	3,60	1,00	1,03	6440,00	6440,00	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
381	190389	391294	6,60	4,20	1,30	2,52	4296,60	4296,60	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
382	190431	391270	3,70	3,50	0,50	4,00	3026,00	3026,00	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
383	190422	391283	4,60	3,50	0,50	0,40	4310,30	4310,30	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
384	190415	391291	3,00	2,20	0,50	4,00	785,40	785,40	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
385	190419	391306	3,30	4,00	0,50	0,40	2790,00	2790,00	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
386	190413	391324	5,30	3,80	0,50	0,40	3029,40	3029,40	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
387	190379	391377	2,80	5,50	1,00	1,51	4087,20	4087,20	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
388	190402	391379	2,80	5,80	1,00	1,30	4062,24	4062,24	Kempkensberg 1A 5813AE Ysselsteyn
389	190188	391287	3,40	4,00	1,13	0,40	14543,10	14543,10	Kempkensberg 1B 5813AE YSSELSTEYN LB
390	190210	391294	3,30	3,90	1,12	0,40	12500,40	12500,40	Kempkensberg 1B 5813AE YSSELSTEYN LB
391	190153	391301	2,10	5,00	4,77	0,40	17235,90	17235,90	Kempkensberg 1B 5813AE YSSELSTEYN LB
392	189954	390989	5,20	3,60	0,50	4,00	7936,50	7936,50	Kempkensberg 2 5813AE Ysselsteyn
393	189930	390983	4,10	3,90	1,03	0,40	7540,50	7540,50	Kempkensberg 2 5813AE Ysselsteyn
394	189988	390980	3,40	5,00	1,68	0,40	19107,00	19107,00	Kempkensberg 2 5813AE Ysselsteyn

395	189863	390889	10,20	6,00	2,30	5,19	45537,60	45537,60	Kempkensberg 2A 5813AE YSSELSTEYN LB
396	189822	390895	9,50	5,60	2,00	5,02	33079,20	33079,20	Kempkensberg 2A 5813AE YSSELSTEYN LB
397	190543	391277	5,00	3,90	0,50	4,00	1246,00	1246,00	Kempkensberg 3 5813AE Ysselsteyn
398	190167	391090	5,00	6,00	0,50	4,00	242,50	242,50	Kempkensberg 4 5813AE Ysselsteyn
399	191198	391590	3,60	4,00	0,50	4,00	14149,20	14149,20	Kempkensberg 9 5813AE YSSELSTEYN LB
400	191169	391561	3,80	4,20	0,50	4,00	23069,00	23069,00	Kempkensberg 9 5813AE YSSELSTEYN LB
401	191170	391535	4,90	5,30	4,92	0,89	25034,35	25034,35	Kempkensberg 9 5813AE YSSELSTEYN LB
72	193660	392314	6,00	4,20	1,00	0,40	5045,04	5045,04	Kiekgweg 21 5801JB Venray stal A
73	193698	392300	4,00	3,40	0,40	4,00	4276,80	4276,80	Kiekgweg 21 5801JB Venray stal B LW
74	193687	392279	6,50	4,20	0,40	4,00	2371,50	2371,50	Kiekgweg 21 5801JB Venray stal B TR
75	193660	392269	4,50	4,50	0,56	4,00	5762,40	5762,40	Kiekgweg 21 5801JB Venray stal C
76	193605	392294	8,00	5,50	3,55	1,17	13952,61	13952,61	Kiekgweg 21 5801JB Venray stal D
275	201459	389886	1,50	3,70	0,50	0,40	2029,20	2029,20	Klein Oirlo 12 5811AW Castenray
276	201527	389961	1,50	6,80	0,50	0,40	6977,60	6977,60	Klein Oirlo 12 5811AW Castenray
277	201573	390033	1,50	6,80	0,50	0,40	6977,60	6977,60	Klein Oirlo 12 5811AW Castenray
98	198238	390652	1,50	6,00	0,50	0,40	195,00	195,00	Koepas 2 5808AB Oirlo
208	196314	389837	5,00	6,00	0,50	4,00	4830,00	4830,00	Kraakse Pas 6 5809EP Leunen
860	203516	394152	1,50	2,80	0,40	0,40	4125,00	4125,00	Krekelkamp 1A 5861AD Wanssum
242	197895	388089	1,50	8,00	0,50	0,40	1863,60	1863,60	Lollebeekweg 11 5811AJ Castenray
261	198215	388133	5,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Lollebeekweg 20 5811AL Castenray
262	199053	388612	5,50	4,00	0,50	4,00	8544,00	8544,00	Lollebeekweg 34 5811AL Castenray stal 3
263	199093	388603	8,00	5,20	1,00	4,00	13955,20	13955,20	Lollebeekweg 34 5811AL Castenray stal 2
243	199004	388556	3,70	4,00	0,50	4,00	9844,00	9844,00	Lollebeekweg 39 5811AJ Castenray Lollebeekweg 32 stal A
244	198920	388647	4,10	3,50	0,50	4,00	0,00	0,00	Lollebeekweg 39 5811AJ Castenray
245	198896	388662	6,50	4,20	0,50	4,00	0,00	0,00	Lollebeekweg 39 5811AJ Castenray
246	189964	388556	3,50	4,10	1,00	0,93	8685,60	8685,60	Lollebeekweg 39 5811AJ Castenray Lollebeekweg 32 stal B
247	199042	388828	6,00	3,90	1,00	5,01	8031,10	8031,10	Lollebeekweg 45 5811AJ Castenray stal 2
248	199075	388830	5,20	5,20	0,50	4,00	10266,30	10266,30	Lollebeekweg 45 5811AJ Castenray stal 4
249	199042	388828	6,00	3,40	1,00	5,01	4306,50	4306,50	Lollebeekweg 45 5811AJ Castenray stal 3
250	199157	388797	1,50	3,50	0,50	0,40	156,00	156,00	Lollebeekweg 49 5811AJ Castenray
251	199140	388784	1,50	2,80	0,50	0,40	234,00	234,00	Lollebeekweg 49 5811AJ Castenray
252	197799	388050	3,50	3,10	0,50	4,00	1367,10	1367,10	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
253	197763	388061	5,80	3,10	2,87	1,34	3662,56	3662,56	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
254	197794	388027	4,60	3,10	0,50	4,00	1421,20	1421,20	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
255	197763	388061	5,80	3,50	2,87	1,38	8133,84	8133,84	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
256	197805	388111	4,30	5,70	2,87	0,75	3106,07	3106,07	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
257	197725	388090	6,30	5,60	4,54	1,37	32561,10	32561,10	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
258	197697	388083	6,30	5,60	3,32	1,12	14168,00	14168,00	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
259	197780	388105	4,30	6,10	2,62	0,37	1473,12	1473,12	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
260	197809	388010	1,50	3,50	0,50	0,40	132,60	132,60	Lollebeekweg 9 5811AJ Castenray
784	197294	397385	5,00	6,00	0,50	4,00	27462,00	27462,00	Loobeek 3C 5817AH SMAKT
624	195448	387979	5,00	6,00	0,50	4,00	87,20	87,20	Lorbaan 1 5814AE Veulen
625	195479	388025	5,00	6,00	0,50	4,00	2808,00	2808,00	Lorbaan 1 5814AE Veulen
626	195173	387046	5,80	3,80	0,80	4,00	6800,00	6800,00	Lorbaan 10 5814AE Veulen
627	195174	387013	5,80	3,80	0,80	4,00	6800,00	6800,00	Lorbaan 10 5814AE Veulen
628	195163	386970	1,50	1,50	0,50	0,40	4680,00	4680,00	Lorbaan 10 5814AE Veulen
629	195255	387608	3,80	3,50	1,50	0,39	12144,00	12144,00	Lorbaan 4B 5814AE VEULEN
630	195422	387522	5,00	6,00	0,50	4,00	2304,00	2304,00	Lorbaan 5 5814AE Veulen
631	195367	387088	5,00	6,00	0,50	4,00	534,00	534,00	Lorbaan 9 5814AE Veulen
265	199919	389335	3,40	3,40	0,82	0,40	4402,60	4402,60	Matthiasstraat 3 5811AN Castenray
266	199953	389310	6,50	3,90	0,45	4,00	1339,20	1339,20	Matthiasstraat 3 5811AN Castenray
267	199941	389335	3,90	3,90	0,35	4,00	2232,00	2232,00	Matthiasstraat 3 5811AN Castenray
268	199960	389359	6,00	4,90	2,48	1,81	7094,78	7094,78	Matthiasstraat 3 5811AN Castenray
120	201142	392317	5,00	6,00	0,50	4,00	85316,10	85316,10	Meerloseweg 11 5808AM OIRLO
116	201575	392178	6,70	5,30	3,56	1,36	11798,99	11798,99	Meerloseweg 18 5808AM OIRLO
117	201518	392162	5,20	3,80	0,50	4,00	1402,50	1402,50	Meerloseweg 18 5808AM OIRLO
118	201754	392262	4,00	3,80	0,50	4,00	16560,00	16560,00	Meerloseweg 18 5808AM OIRLO
119	201749	392204	8,80	5,20	1,83	5,38	25883,20	25883,20	Meerloseweg 18 5808AM OIRLO
402	188636	390087	5,00	3,50	0,50	4,00	156,00	156,00	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
403	188576	390091	3,20	3,70	0,35	4,00	2204,10	2204,10	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
404	188589	390074	4,80	3,80	0,35	4,00	1716,00	1716,00	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
405	188567	390067	5,10	3,70	0,38	4,00	4198,90	4198,90	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
406	188570	390038	4,80	4,30	0,45	4,00	3870,40	3870,40	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
407	188579	389969	3,00	3,70	2,02	1,55	8964,20	8964,20	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
408	188602	390004	3,80	3,70	0,50	4,00	13248,00	13248,00	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
409	188577	389947	3,00	5,40	3,80	1,38	28980,00	28980,00	Meerselsepeel 1 5813AG Ysselsteyn
410	188249	391306	4,50	5,00	1,00	0,78	13775,85	13775,85	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
411	188277	391276	8,90	5,70	2,30	5,12	46182,00	46182,00	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
412	188233	391267	8,30	5,70	1,00	5,70	15989,60	15989,60	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
413	188249	391306	4,50	5,00	1,00	0,78	10561,98	10561,98	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
414	188313	391339	5,30	3,70	0,50	4,00	6820,20	6820,20	Meerselsepeel 7A 5813AG Ysselsteyn
415	188612	391343	6,20	5,50	5,40	0,66	9810,70	9810,70	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
416	188544	391278	5,60	3,70	1,32	5,63	20424,00	20424,00	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
417	188614	391288	7,30	4,90	4,80	1,28	33934,40	33934,40	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
418	188617	391318	5,50	5,00	4,70	0,55	9284,40	9284,40	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
419	188503	391321	4,10	5,50	0,50	4,00	15163,20	15163,20	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
420	188474	391315	6,60	6,10	4,30	0,74	13725,60	13725,60	Meerselsepeel 8 5813AG Ysselsteyn
106	201024	390633	9,10	8,60	1,00	0,40	80200,00	80200,00	Molenhoek 14 5808AJ Oirlo

107	200996	390615	6,00	3,80	1,00	8,02	12240,00	12240,00	Molenhoek 14 5808AJ Oirlo
108	200880	390777	7,00	4,50	0,50	4,00	13317,60	13317,60	Molenhoek 16 5808AJ Oirlo
109	200904	390755	6,10	3,50	1,30	4,72	12243,60	12243,60	Molenhoek 16 5808AJ Oirlo
110	200910	390812	10,00	5,70	2,30	5,48	44678,40	44678,40	Molenhoek 16 5808AJ Oirlo
526	191514	386204	6,00	3,90	0,50	4,00	2064,80	2064,80	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
527	191546	386217	3,40	3,40	1,00	0,48	6072,00	6072,00	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
528	191571	386191	4,70	4,90	1,00	0,29	18418,40	18418,40	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
529	191550	386181	3,40	3,60	1,00	0,52	3289,00	3289,00	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
530	191579	386175	3,70	3,80	0,50	4,00	7360,00	7360,00	Moostdijk 1 5813AV Ysselsteyn
531	191413	386079	3,80	2,60	0,50	4,00	7947,60	7947,60	Moostdijk 4 5813AV Ysselsteyn
532	191387	386062	2,60	3,80	0,50	4,00	19320,00	19320,00	Moostdijk 4 5813AV Ysselsteyn
533	191422	386052	1,50	1,50	0,50	0,40	712,00	712,00	Moostdijk 4 5813AV Ysselsteyn
534	191685	385877	1,50	1,50	0,50	0,40	234,00	234,00	Moostdijk 7 5813AV YSSELSTEYN LB
535	191724	385835	1,50	1,50	0,50	0,40	156,00	156,00	Moostdijk 7 5813AV YSSELSTEYN LB
286	202305	390388	7,90	5,90	3,51	2,01	27146,98	27146,98	Oirloseheide 1 5811BB Castenray
287	202290	390343	6,70	4,30	0,50	4,00	25300,00	25300,00	Oirloseheide 1 5811BB Castenray
507	191383	387982	5,00	6,00	0,50	4,00	131,60	131,60	Ontginningsweg 1 5813AS Ysselsteyn
870	205212	393365	5,00	6,00	0,50	4,00	142,40	142,40	Ooijenseweg 12 5863AM Blitterswijck
869	205585	393069	8,80	6,50	0,50	0,40	961,20	961,20	Ooijenseweg 5 5863AL Blitterswijck
708	192035	394069	5,00	6,00	0,50	4,00	9612,00	9612,00	Op de Ries 14 5815EB Merselo
709	192301	394186	6,80	5,50	1,00	1,36	33885,01	33885,01	Op de Ries 8 5815EB Merselo
710	192260	394177	7,10	5,50	1,00	1,02	15659,60	15659,60	Op de Ries 8 5815EB Merselo
207	196730	389573	5,00	6,00	0,50	4,00	1404,00	1404,00	Overbroekseweg 8 5809EN Leunen
508	192438	387079	2,50	4,80	3,68	0,40	4107,50	4107,50	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
509	192449	387055	2,50	4,50	3,68	0,40	7626,00	7626,00	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
510	192465	387023	2,50	4,20	3,68	0,40	11514,95	11514,95	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
511	192315	386959	5,40	4,20	0,50	0,40	7827,50	7827,50	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
512	192343	386972	5,40	4,20	0,50	0,40	7517,50	7517,50	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
513	192387	386997	6,40	4,70	0,50	0,40	9200,80	9200,80	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
514	192357	387014	3,50	3,60	0,45	4,00	11592,00	11592,00	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
515	192305	386884	2,20	5,20	4,12	0,40	9920,00	9920,00	Paardekopweg 11 5813AT Ysselsteyn
516	192176	386953	3,90	4,20	0,50	0,40	1753,05	1753,05	Paardekopweg 11A 5813AT Ysselsteyn
517	192159	386933	3,90	4,20	0,50	0,40	6262,00	6262,00	Paardekopweg 11A 5813AT Ysselsteyn
518	192185	386917	1,50	4,20	0,50	0,40	70,20	70,20	Paardekopweg 11A 5813AT Ysselsteyn
519	191856	386751	3,20	3,40	3,18	1,04	12144,00	12144,00	Paardekopweg 13 5813AT Ysselsteyn
520	191803	386777	1,50	3,60	0,50	0,40	5520,00	5520,00	Paardekopweg 13 5813AT Ysselsteyn
521	191773	386751	1,50	6,90	0,50	0,40	8464,00	8464,00	Paardekopweg 13 5813AT Ysselsteyn
522	191715	386728	5,00	6,00	0,50	4,00	3128,00	3128,00	Paardekopweg 15 5813AT Ysselsteyn
523	191711	386708	5,00	6,00	0,50	4,00	2244,00	2244,00	Paardekopweg 15 5813AT Ysselsteyn
524	191719	386687	5,00	6,00	0,50	4,00	2244,00	2244,00	Paardekopweg 15 5813AT Ysselsteyn
525	191756	386706	5,00	6,00	0,50	4,00	234,00	234,00	Paardekopweg 15 5813AT Ysselsteyn
421	187819	389984	5,00	6,00	0,50	4,00	234,00	234,00	Pastoor Jacobspeel 2 5813AH Ysselsteyn
422	187714	390435	5,00	6,00	0,50	4,00	9499,00	9499,00	Pastoor Jacobspeel 4 5813AH Ysselsteyn
423	187681	390430	5,00	6,00	0,50	4,00	2898,00	2898,00	Pastoor Jacobspeel 4 5813AH Ysselsteyn
424	187704	390399	5,00	6,00	0,50	4,00	16422,00	16422,00	Pastoor Jacobspeel 4 5813AH Ysselsteyn
425	187730	390405	5,00	6,00	0,50	4,00	1173,00	1173,00	Pastoor Jacobspeel 4 5813AH Ysselsteyn
366	189648	390538	11,30	7,30	5,61	4,00	25723,72	25723,72	Peelweg 17 5813AD Ysselsteyn
367	189659	390503	11,30	7,30	5,61	4,00	25723,72	25723,72	Peelweg 17 5813AD Ysselsteyn
368	189596	390861	3,40	8,50	1,22	0,40	18480,00	18480,00	Peelweg 25 5813AD Ysselsteyn
369	189624	390845	5,60	7,90	1,11	0,40	23100,00	23100,00	Peelweg 25 5813AD Ysselsteyn
370	189597	390885	5,10	4,20	0,58	0,40	7616,00	7616,00	Peelweg 25 5813AD Ysselsteyn
371	189547	391213	5,60	5,80	0,92	4,00	8738,00	8738,00	Peelweg 29 en 31 5813AD Ysselsteyn
372	189541	391246	5,60	5,80	0,92	4,00	8738,00	8738,00	Peelweg 29 en 31 5813AD Ysselsteyn
373	189977	390593	4,40	5,00	2,87	1,43	8128,07	8128,07	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
374	189932	390558	4,00	3,60	0,50	4,00	2198,70	2198,70	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
375	189906	390583	4,50	3,40	0,40	4,00	7488,00	7488,00	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
376	189891	390623	4,60	3,90	0,50	4,00	13248,00	13248,00	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
377	189957	390666	4,40	4,50	4,39	1,55	44116,20	44116,20	Peelweg 4 5813AD Ysselsteyn
781	197552	397817	5,00	6,00	0,50	4,00	427,00	427,00	Pelgrimslaan 15 5817AG Smakt
782	197509	397094	7,50	5,60	3,32	1,91	30912,00	30912,00	Pelgrimslaan 2 5817AG Smakt
783	197552	397137	4,40	3,80	0,50	4,00	4738,00	4738,00	Pelgrimslaan 2 5817AG Smakt
580	191321	389035	4,60	3,06	0,50	0,40	390,00	390,00	Pottevenweg 12 5813BJ YSSELSTEYN LB
536	192786	386912	4,50	4,50	0,50	0,40	7223,00	7223,00	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
537	192774	386936	4,50	4,50	0,50	0,40	8718,75	8718,75	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
538	192750	386950	6,50	4,80	0,50	0,40	8146,80	8146,80	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
539	192699	386994	4,80	4,80	3,06	0,40	11625,00	11625,00	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
540	192716	386954	2,00	3,70	3,31	0,40	6045,00	6045,00	Puttenweg 108 5813BD Ysselsteyn
541	193047	386713	5,00	6,00	0,50	4,00	13777,00	13777,00	Puttenweg 114A 5813BD YSSELSTEYN LB
542	193125	386630	3,50	3,40	0,50	4,00	691,90	691,90	Puttenweg 116 5813BD YSSELSTEYN LB
543	193129	386587	3,60	3,70	0,50	4,00	4648,10	4648,10	Puttenweg 116 5813BD YSSELSTEYN LB
544	193091	386551	6,90	5,90	6,77	0,83	29037,25	29037,25	Puttenweg 116 5813BD YSSELSTEYN LB
545	193042	386534	8,00	6,20	3,05	5,25	37111,47	37111,47	Puttenweg 116 5813BD YSSELSTEYN LB
546	193159	386500	5,00	6,00	0,50	4,00	6900,00	6900,00	Puttenweg 120 5813BD Ysselsteyn
547	193343	385889	5,50	4,10	2,39	3,33	27981,80	27981,80	Puttenweg 134 5813BD Ysselsteyn
548	193352	385922	6,00	3,80	0,45	4,00	18607,00	18607,00	Puttenweg 134 5813BD Ysselsteyn
549	193366	385947	5,60	3,60	0,45	4,00	6900,00	6900,00	Puttenweg 134 5813BD Ysselsteyn
550	193309	385961	3,30	3,00	1,46	2,48	7728,00	7728,00	Puttenweg 134 5813BD Ysselsteyn
551	191130	388373	5,00	6,00	0,50	4,00	11298,10	11298,10	Puttenweg 48 5813BD Ysselsteyn

552	191646	387873	6,50	8,50	0,90	8,03	2606,78	2606,78	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
553	191661	387891	6,50	8,50	0,90	8,03	2606,78	2606,78	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
554	191611	387855	7,50	8,50	3,91	1,06	6467,48	6467,48	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
555	191613	387857	10,90	8,50	2,12	10,00	6467,48	6467,48	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
556	191681	387875	6,50	8,50	0,90	8,03	2606,78	2606,78	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
557	191666	387857	6,50	8,50	0,90	8,03	2606,78	2606,78	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
558	191657	387828	4,80	8,50	4,53	0,40	11432,84	11432,84	Puttenweg 70 5813BD Ysselsteyn
559	191844	387734	6,40	6,00	0,40	2,80	6024,12	6024,12	Puttenweg 78 5813BD Ysselsteyn
560	191823	387703	7,90	6,00	2,30	3,60	19126,80	19126,80	Puttenweg 78 5813BD Ysselsteyn
561	191825	387742	3,80	3,40	0,40	3,20	6098,20	6098,20	Puttenweg 78 5813BD Ysselsteyn
562	191850	387770	3,60	3,70	0,40	3,70	5123,10	5123,10	Puttenweg 78 5813BD Ysselsteyn
269	199965	389934	4,60	5,20	1,00	0,48	16500,00	16500,00	Roffert 21 5811AT Castenray
270	199954	389962	4,60	5,20	1,00	0,48	16500,00	16500,00	Roffert 21 5811AT Castenray
271	199943	389990	4,60	5,20	1,00	0,48	16500,00	16500,00	Roffert 21 5811AT Castenray
272	199933	390018	4,60	5,20	1,00	0,48	16500,00	16500,00	Roffert 21 5811AT Castenray
273	199970	390079	7,10	6,20	5,50	1,30	44777,04	44777,04	Roffert 23 5811AT Oirlo
274	200273	389536	5,00	6,00	0,50	4,00	1786,20	1786,20	Roffert 3 5811AT Castenray
151	200005	390510	4,80	3,80	0,50	4,00	26082,00	26082,00	Roffert 36 5808BZ Oirlo
152	200083	390270	4,50	3,60	0,50	4,00	11500,00	11500,00	Roffert 36 5808BZ Oirlo
153	199972	390593	11,00	8,40	0,50	0,40	5850,00	5850,00	Roffert 40 5808BZ OIRLO
278	201675	389905	5,00	6,00	0,50	4,00	124,80	124,80	Roland 1 5811BA Castenray
279	201704	389828	3,70	3,10	0,50	0,40	390,00	390,00	Roland 2 5811BA Castenray
280	201787	390028	1,50	5,50	0,50	0,40	8544,00	8544,00	Roland 3 5811BA Castenray stal A
281	201665	390020	5,50	4,40	2,60	4,00	6120,00	6120,00	Roland 3 5811BA Castenray stal B
282	201677	390039	5,50	4,40	2,60	4,00	6120,00	6120,00	Roland 3 5811BA Castenray stal C
283	201707	390055	5,80	7,30	3,40	4,00	20332,00	20332,00	Roland 3 5811BA Castenray stal D
284	201714	390069	6,558	6,10	6,5739	4,00	14280,00	14280,00	Roland 3 5811BA Castenray stal E
285	201777	390095	8,00	5,70	0,92	4,00	8500,00	8500,00	Roland 3 5811BA Castenray stal F
113	201321	391630	3,70	3,80	0,60	0,40	6358,00	6358,00	Rotven 3 5808AL Oirlo
114	201382	391636	3,10	3,90	0,60	0,40	5883,02	5883,02	Rotven 3 5808AL Oirlo
115	201550	391752	9,00	5,80	4,74	1,55	39963,00	39963,00	Rotven 7 5808AL OIRLO
564	191578	389556	2,00	4,20	2,70	2,17	6412,74	6412,74	Rouwkuilenweg 14 5813BH Ysselsteyn
565	191551	389556	2,00	4,20	3,00	2,03	7170,60	7170,60	Rouwkuilenweg 14 5813BH Ysselsteyn
566	191622	389376	5,00	6,00	0,50	4,00	966,00	966,00	Rouwkuilenweg 16 5813BH Ysselsteyn
567	191889	388975	11,00	8,20	1,00	2,50	23659,57	23659,57	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn stal 3
568	191824	389022	12,00	8,20	1,00	5,88	7142,40	7142,40	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn stal 1 afdeling 1
569	191872	389023	12,00	8,20	1,00	4,30	19008,00	19008,00	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn stal 1 afdeling 2
570	191825	388999	12,00	8,50	1,00	5,88	7142,40	7142,40	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn stal 2 afdeling 1
571	191873	389000	12,00	8,50	1,00	4,30	19008,00	19008,00	Rouwkuilenweg 25 5813BH Ysselsteyn stal 2 afdeling 2
572	191904	388919	4,50	3,70	3,04	4,00	7243,36	7243,36	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn stal 1
573	191904	388900	4,50	3,70	2,91	4,00	7243,36	7243,36	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn stal 2
574	191939	388945	11,00	8,30	7,82	0,97	13090,00	13090,00	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn stal 4
575	191968	388881	11,00	8,80	4,58	1,93	16218,00	16218,00	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn stal 7
576	191906	388913	5,00	6,00	0,50	4,00	470,00	470,00	Rouwkuilenweg 27 5813BH Ysselsteyn ?
577	191851	388825	3,60	3,40	0,50	4,00	22770,00	22770,00	Rouwkuilenweg 29 5813BH Ysselsteyn stal A
578	191944	388804	6,00	5,10	1,00	6,68	62790,00	62790,00	Rouwkuilenweg 29 5813BH Ysselsteyn stal B
579	191914	388850	5,00	1,90	1,00	0,90	11385,00	11385,00	Rouwkuilenweg 29 5813BH Ysselsteyn stal C
171	195484	390210	6,20	5,70	3,85	2,13	46368,00	46368,00	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
172	195486	390116	1,80	2,50	0,40	0,40	780,00	780,00	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
173	195482	390122	5,10	3,50	0,40	4,00	1554,90	1554,90	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
174	195499	390161	3,40	3,40	0,40	4,00	10920,00	10920,00	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
175	195513	390131	5,30	3,40	0,40	4,00	3814,80	3814,80	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
176	195493	390097	3,30	3,40	0,40	4,00	2511,00	2511,00	Scheiweg 13A 5809EH Leunen
177	195552	390094	9,00	6,70	1,96	6,45	28589,00	28589,00	Scheiweg 15 5809EH Leunen
178	195602	390054	9,40	7,60	5,05	2,00	20399,66	20399,66	Scheiweg 15 5809EH Leunen
179	195586	390076	11,40	8,60	5,05	2,00	20399,66	20399,66	Scheiweg 15 5809EH Leunen
180	195150	389417	10,00	6,30	1,00	1,15	36432,00	36432,00	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 9
181	195005	389507	3,50	4,20	0,50	4,00	8626,80	8626,80	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 2
182	195076	389452	5,00	4,80	1,00	1,31	9120,54	9120,54	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 5
183	195031	389473	7,80	5,40	1,00	4,22	9320,40	9320,40	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 6
184	195018	389417	11,00	7,00	1,00	0,79	20002,90	20002,90	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 7
185	195058	389433	6,30	5,40	1,00	1,04	4324,32	4324,32	Scheiweg 25 5809EH Leunen stal 8
186	195304	390114	6,30	3,90	1,13	4,68	7438,20	7438,20	Scheiweg 6A 5809EH LEUNEN
187	195313	390049	6,30	5,30	1,60	7,46	22036,30	22036,30	Scheiweg 6A 5809EH LEUNEN
188	195306	390069	6,30	5,30	1,60	7,46	22036,30	22036,30	Scheiweg 6A 5809EH LEUNEN
189	195309	390100	6,30	3,90	1,13	4,68	6375,60	6375,60	Scheiweg 6A 5809EH LEUNEN
190	195343	390350	5,00	6,00	0,50	4,00	1170,00	1170,00	Scheiweg 7 5809EH LEUNEN
85	199287	394121	1,50	1,50	0,50	0,40	3453,20	3453,20	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
86	199277	394153	1,50	1,50	0,50	0,40	925,60	925,60	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
87	199268	394105	1,90	4,80	0,50	0,40	1424,00	1424,00	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
88	199259	394122	1,70	3,30	0,50	0,40	925,60	925,60	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
89	199310	394145	8,60	6,50	0,50	0,40	2314,00	2314,00	Spralandweg 2 5807ER Oostrum
785	196866	396769	2,30	3,30	2,06	1,22	7308,56	7308,56	Spurkt 12 5817AJ Smakt
786	196886	396681	3,90	3,50	0,35	4,00	1116,00	1116,00	Spurkt 12 5817AJ Smakt
787	196883	396710	3,80	2,70	0,45	4,00	1664,30	1664,30	Spurkt 12 5817AJ Smakt
788	196892	396721	4,00	2,90	0,35	4,00	3961,50	3961,50	Spurkt 12 5817AJ Smakt
789	196900	396734	4,60	2,70	0,42	4,00	3736,10	3736,10	Spurkt 12 5817AJ Smakt
790	196859	396750	3,00	3,50	1,35	1,30	3477,60	3477,60	Spurkt 12 5817AJ Smakt

77	197580	393557	5,00	6,00	0,50	4,00	1062,80	1062,80	Stationsweg 165 5807AA Oostrum
289	199114	389326	7,60	5,00	1,10	5,84	8342,40	8342,40	Steegkamp 2 5811BG Castenray
290	199187	389345	3,40	3,40	0,40	4,00	4290,00	4290,00	Steegkamp 2 5811BG Castenray
291	199166	389345	4,90	3,40	0,50	4,00	2883,90	2883,90	Steegkamp 2 5811BG Castenray
292	199182	389313	3,40	3,70	0,40	4,00	2073,60	2073,60	Steegkamp 2 5811BG Castenray
293	199149	389315	8,50	5,60	1,40	4,56	9402,20	9402,20	Steegkamp 2 5811BG Castenray
294	199180	389325	3,70	3,70	0,40	4,00	518,40	518,40	Steegkamp 2 5811BG Castenray
295	199175	389298	3,70	3,70	0,40	4,00	1944,00	1944,00	Steegkamp 2 5811BG Castenray
296	199156	389153	4,50	3,90	2,61	1,42	11132,00	11132,00	Steegkamp 4 5811BG CASTENRAY
297	199433	389146	7,90	5,80	0,93	3,72	8516,09	8516,09	Steegkamp 5 5811BG Castenray stal A
298	199433	389146	7,40	6,10	3,41	3,09	15120,00	15120,00	Steegkamp 5 5811BG Castenray stal B
563	193159	389198	5,00	6,00	0,50	4,00	780,00	780,00	Steegse Peelweg 100 5813BG Ysselsteyn
163	195557	390950	5,00	6,00	0,50	4,00	213,60	213,60	Steegse Peelweg 37 5809ED Leunen
164	195376	390758	1,70	3,80	1,00	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 5809ED Leunen stal A
165	195365	390762	1,70	3,80	1,00	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 5809ED Leunen stal B
166	195369	390788	1,70	3,80	1,27	2,61	4279,86	4279,86	Steegse Peelweg 45 5809ED Leunen stal C
1003	195417	390836	5,20	3,20	0,50	4,00	2014,92	2014,92	Steegse Peelweg 45 5809ED Leunen stal D
167	195227	390661	4,40	3,30	0,45	4,00	4094,00	4094,00	Steegse Peelweg 51 5809ED Leunen stal A
168	195218	390633	5,80	3,55	0,45	4,00	12006,00	12006,00	Steegse Peelweg 51 5809ED Leunen stal B
169	195226	390581	10,90	5,74	1,00	1,29	25198,80	25198,80	Steegse Peelweg 51 5809ED Leunen stal C
683	194646	389798	1,50	4,10	2,26	0,40	4798,08	4798,08	Steegse Peelweg 73 5814AS Veulen
684	194287	389507	10,40	6,40	2,30	4,87	28525,75	28525,75	Steegse Peelweg 77 5814AS Veulen
685	194292	389497	10,50	6,40	1,80	5,18	15752,00	15752,00	Steegse Peelweg 77 5814AS Veulen
686	194256	389576	10,50	6,40	1,60	4,84	14168,00	14168,00	Steegse Peelweg 77 5814AS Veulen
687	194327	389527	7,90	5,10	2,30	5,44	23245,20	23245,20	Steegse Peelweg 77 5814AS Veulen
170	195603	391112	5,00	6,00	0,50	4,00	78,00	78,00	Steegse Peelweg 8 5809EE Leunen
688	194433	389810	5,00	6,00	0,50	4,00	156,00	156,00	Steegse Peelweg 80 5814AS Veulen
191	195384	389716	3,00	3,80	0,50	0,40	207,00	207,00	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
192	195411	389774	8,50	5,60	1,20	7,35	12388,50	12388,50	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
193	195430	389810	4,10	5,60	0,60	4,00	2244,00	2244,00	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
194	195425	389793	5,00	5,60	0,50	4,00	729,30	729,30	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
195	195418	389794	7,90	5,60	0,60	4,00	4170,10	4170,10	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
196	195467	389757	4,20	5,10	0,50	4,00	18043,20	18043,20	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
197	195445	389813	5,20	5,00	2,60	3,50	34647,20	34647,20	Teeuwenhofweg 18 5809EJ Leunen
198	195251	389607	7,00	5,50	2,59	4,18	31507,08	31507,08	Teeuwenhofweg 19 5809EJ LEUNEN
199	195233	389629	7,00	5,50	2,76	4,15	36558,50	36558,50	Teeuwenhofweg 19 5809EJ LEUNEN
200	195259	389613	9,00	5,50	1,92	4,00	17077,50	17077,50	Teeuwenhofweg 19 5809EJ LEUNEN
201	195240	389635	9,00	5,50	1,92	4,00	17077,50	17077,50	Teeuwenhofweg 19 5809EJ LEUNEN
202	195150	389611	5,00	6,00	0,50	4,00	1263,60	1263,60	Teeuwenhofweg 21 5809EJ Leunen
203	195727	389646	1,50	3,40	0,50	0,40	390,00	390,00	Teeuwenhofweg 3 5809EJ Leunen
204	196015	389789	2,90	3,80	0,50	4,00	7360,00	7360,00	Teeuwenhofweg 6A 5809EJ LEUNEN
205	195950	389775	3,80	3,80	5,52	0,22	7843,00	7843,00	Teeuwenhofweg 6A 5809EJ LEUNEN
486	189742	385910	5,00	6,00	0,50	4,00	2954,80	2954,80	Timmermannsweg 100 5813AR Ysselsteyn
440	189876	385819	5,50	3,80	1,13	2,78	5799,60	5799,60	Timmermannsweg 103 5813AM Ysselsteyn
441	189938	385753	1,50	6,20	9,53	0,35	31105,20	31105,20	Timmermannsweg 103 5813AM Ysselsteyn
442	189938	385753	1,50	9,30	9,53	0,35	16228,80	16228,80	Timmermannsweg 103 5813AM Ysselsteyn
487	189663	385648	1,50	1,50	1,44	0,40	15341,00	15341,00	Timmermannsweg 110 5813AR Ysselsteyn
488	189642	385626	3,30	5,50	6,42	1,32	26286,70	26286,70	Timmermannsweg 110 5813AR Ysselsteyn
489	189642	385626	3,30	8,60	6,42	1,32	36432,00	36432,00	Timmermannsweg 110 5813AR Ysselsteyn
443	189966	385328	5,00	6,00	0,50	4,00	142,40	142,40	Timmermannsweg 119 5813AM Ysselsteyn
490	189813	385312	2,50	5,00	0,80	4,00	4454,00	4454,00	Timmermannsweg 120 5813AR Ysselsteyn
491	189791	385326	4,40	5,60	1,29	4,00	3366,00	3366,00	Timmermannsweg 120 5813AR Ysselsteyn
492	189755	385338	3,00	5,60	2,42	2,97	6970,00	6970,00	Timmermannsweg 120 5813AR Ysselsteyn
444	189995	385251	5,00	6,00	0,50	4,00	3960,00	3960,00	Timmermannsweg 121 5813AM Ysselsteyn
445	190002	385231	5,00	6,00	0,50	4,00	6930,00	6930,00	Timmermannsweg 121 5813AM Ysselsteyn
493	189817	385137	2,80	3,80	1,00	1,53	9209,20	9209,20	Timmermannsweg 122 5813AR Ysselsteyn
494	189832	385174	4,60	3,30	0,50	4,00	8418,00	8418,00	Timmermannsweg 122 5813AR Ysselsteyn
495	189798	385197	3,30	3,40	1,00	1,13	9093,92	9093,92	Timmermannsweg 122 5813AR Ysselsteyn
446	190005	385206	5,00	6,00	0,50	4,00	5775,00	5775,00	Timmermannsweg 123 5813AM Ysselsteyn
447	190022	385153	5,00	6,00	0,50	4,00	5775,00	5775,00	Timmermannsweg 123 5813AM Ysselsteyn
496	189893	385043	3,40	3,70	0,50	4,00	19464,00	19464,00	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
497	189894	385060	3,40	3,90	0,50	4,00	10113,60	10113,60	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
498	189837	385057	5,50	4,70	2,06	0,82	2225,30	2225,30	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
499	189855	385042	6,60	4,70	0,50	4,00	949,20	949,20	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
500	189857	385003	5,20	6,90	5,75	0,73	27627,60	27627,60	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
501	190158	384742	3,60	3,90	0,50	4,00	9016,00	9016,00	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
502	190170	384786	3,00	3,80	2,05	1,30	8017,80	8017,80	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
503	189883	385079	1,50	1,50	0,50	0,40	39,00	39,00	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
504	189935	385006	5,00	6,00	0,50	4,00	78,00	78,00	Timmermannsweg 128 5813AR Ysselsteyn
448	190103	385001	5,00	6,00	0,50	4,00	936,00	936,00	Timmermannsweg 129 5813AM Ysselsteyn
449	190055	384986	5,00	6,00	0,50	4,00	230,00	230,00	Timmermannsweg 129 5813AM Ysselsteyn
505	189962	384856	1,50	4,30	0,50	0,40	390,00	390,00	Timmermannsweg 130 5813AR Ysselsteyn
506	189905	384924	1,50	3,50	0,50	0,40	1815,60	1815,60	Timmermannsweg 130 5813AR Ysselsteyn
450	190150	384773	5,00	6,00	0,50	4,00	9016,00	9016,00	Timmermannsweg 135 5813AM Ysselsteyn
451	190155	384749	5,00	6,00	0,50	4,00	8017,80	8017,80	Timmermannsweg 135 5813AM Ysselsteyn
452	190125	384767	5,00	6,00	0,50	4,00	39,00	39,00	Timmermannsweg 135 5813AM Ysselsteyn
1009	190117	388334	6,00	6,00	0,50	4,00	273,00	273,00	Timmermannsweg 40 5813 AP Ysselsteyn stal 1
429	190254	388294	5,40	3,50	0,50	4,00	7360,00	7360,00	Timmermannsweg 41 5813AL Ysselsteyn stal 5

430	190265	388316	5,40	3,50	0,50	4,00	9200,00	9200,00	Timmermannsweg 41 5813AL Ysselsteyn stal 6
431	190320	388214	4,00	5,70	6,54	0,60	37674,00	37674,00	Timmermannsweg 41 5813AL Ysselsteyn stal 4
454	190098	388214	5,00	6,00	0,50	4,00	156,00	156,00	Timmermannsweg 42 5813AP Ysselsteyn
432	190248	388046	5,00	6,00	0,50	4,00	7858,90	7858,90	Timmermannsweg 45 5813AL YSSELSTEYN LB
433	190248	388046	5,00	6,00	0,50	4,00	20125,00	20125,00	Timmermannsweg 45 5813AL YSSELSTEYN LB
434	190248	388046	5,00	6,00	0,50	4,00	2913,30	2913,30	Timmermannsweg 45 5813AL YSSELSTEYN LB
435	190270	387874	6,00	6,00	3,25	3,50	30139,20	30139,20	Timmermannsweg 51 5813AL YSSELSTEYN LB
436	190246	387862	6,00	6,00	2,91	3,50	26371,80	26371,80	Timmermannsweg 51 5813AL YSSELSTEYN LB
437	190190	387887	6,00	3,60	0,50	4,00	6900,00	6900,00	Timmermannsweg 51 5813AL YSSELSTEYN LB
438	190203	387869	3,20	3,20	1,86	2,97	15069,60	15069,60	Timmermannsweg 51 5813AL YSSELSTEYN LB
455	189970	387687	1,50	5,90	0,50	0,40	10800,00	10800,00	Timmermannsweg 56 5813AP Ysselsteyn
456	189931	387615	6,00	5,90	3,31	3,10	13600,00	13600,00	Timmermannsweg 56 5813AP Ysselsteyn
457	189907	387700	6,00	5,90	3,01	3,10	11220,00	11220,00	Timmermannsweg 56 5813AP Ysselsteyn
458	189971	387654	6,00	5,90	3,10	3,10	12600,00	12600,00	Timmermannsweg 56 5813AP Ysselsteyn
439	190161	387547	5,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Timmermannsweg 57 5813AL Ysselsteyn
459	189890	387527	7,50	5,60	1,00	1,29	10791,00	10791,00	Timmermannsweg 60 5813AP Ysselsteyn
460	189910	387396	8,00	5,40	1,00	2,19	29106,07	29106,07	Timmermannsweg 62 5813AP YSSELSTEYN LB
461	189935	387439	3,20	4,20	1,00	2,37	8701,00	8701,00	Timmermannsweg 62 5813AP YSSELSTEYN LB
462	189933	387319	3,60	3,30	0,40	4,00	13110,00	13110,00	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
463	189969	387321	4,30	3,30	0,40	4,00	6121,80	6121,80	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
464	189967	387340	4,70	3,50	0,40	4,00	3888,00	3888,00	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
465	189944	387337	3,60	3,50	0,40	4,00	1716,00	1716,00	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
466	189957	387365	3,60	3,40	0,40	4,00	10561,20	10561,20	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
467	189900	387363	7,00	4,50	0,40	4,00	16110,00	16110,00	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
468	189880	387267	7,00	5,80	2,97	0,53	2884,75	2884,75	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
469	189837	387369	7,00	4,50	1,59	4,28	17721,00	17721,00	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
470	189880	387267	7,00	5,80	3,63	0,60	3959,73	3959,73	Timmermannsweg 64 5813AP Ysselsteyn
471	189914	387217	4,90	4,20	3,20	1,23	18547,20	18547,20	Timmermannsweg 66 5813AP Ysselsteyn
472	189916	387191	5,00	3,80	2,25	1,09	9660,00	9660,00	Timmermannsweg 66 5813AP Ysselsteyn
473	189948	387211	4,10	3,10	0,43	4,00	9338,00	9338,00	Timmermannsweg 66 5813AP Ysselsteyn
474	189912	387181	7,40	6,40	3,20	1,10	16615,20	16615,20	Timmermannsweg 66 5813AP Ysselsteyn
475	189886	387129	5,00	6,00	0,50	4,00	3844,80	3844,80	Timmermannsweg 68 5813AP Ysselsteyn
453	190065	387232	8,10	6,10	0,50	0,40	390,00	390,00	Timmermannsweg 71 5813AM Ysselsteyn
476	189785	386770	4,30	4,70	4,65	1,61	13563,00	13563,00	Timmermannsweg 7682 5813AP YSSELSTEYN LB
477	189788	386796	4,30	4,70	4,65	1,61	13563,00	13563,00	Timmermannsweg 7682 5813AP YSSELSTEYN LB
478	189844	386696	6,40	6,40	0,50	4,00	8448,00	8448,00	Timmermannsweg 7682 5813AP YSSELSTEYN LB
479	189843	386673	6,40	3,80	0,50	4,00	8448,00	8448,00	Timmermannsweg 7682 5813AP YSSELSTEYN LB
480	189796	386652	1,50	4,50	3,36	0,40	12045,00	12045,00	Timmermannsweg 7682 5813AP YSSELSTEYN LB
481	189771	386404	4,00	3,60	3,22	2,06	10062,50	10062,50	Timmermannsweg 90 5813AP Ysselsteyn
482	189774	386430	4,00	3,80	3,22	2,06	10062,50	10062,50	Timmermannsweg 90 5813AP Ysselsteyn
483	189737	386377	11,00	6,70	3,80	2,82	16320,00	16320,00	Timmermannsweg 90 5813AP Ysselsteyn
484	189779	386210	5,00	6,00	0,50	4,00	27280,00	27280,00	Timmermannsweg 94 5813AP Ysselsteyn
485	189743	386054	5,00	6,00	0,50	4,00	46738,50	46738,50	Timmermannsweg 98 5813AP Ysselsteyn
738	188572	395217	9,90	6,00	2,12	5,92	43335,90	43335,90	Twistweg 1 5816AE Vredepeel
739	188584	395270	11,10	7,00	5,03	1,29	37646,40	37646,40	Twistweg 1 5816AE Vredepeel
740	188364	396083	4,10	6,00	2,90	1,12	8804,51	8804,51	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
741	188359	396045	3,40	6,00	0,40	4,00	5755,80	5755,80	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
742	188342	396047	6,10	6,00	0,40	4,00	11780,00	11780,00	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
743	188395	395978	4,20	6,00	0,50	4,00	1311,00	1311,00	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
744	188428	396013	5,20	6,00	1,80	3,36	5697,89	5697,89	Twistweg 10 5816AE Vredepeel
745	188760	396434	4,60	4,40	2,67	2,19	20092,80	20092,80	Twistweg 14C 5816AE VREDEPEEL
746	188788	396395	5,00	4,70	0,50	0,40	37590,00	37590,00	Twistweg 14C 5816AE VREDEPEEL
747	187943	396915	3,90	3,70	0,50	4,00	14720,00	14720,00	Twistweg 15A 5816AE VREDEPEEL stal 1
748	187899	396943	6,70	5,50	1,00	0,63	28842,00	28842,00	Twistweg 15A 5816AE VREDEPEEL stal 2
749	188539	395627	5,80	5,70	3,51	2,01	36225,00	36225,00	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
750	188481	395529	4,50	3,10	0,50	4,00	7245,00	7245,00	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
751	188470	395700	7,80	4,80	0,90	1,59	2755,60	2755,60	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
752	188489	395702	1,50	6,20	0,50	0,40	4469,30	4469,30	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
753	188490	395678	5,70	3,70	0,40	4,00	9898,20	9898,20	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
754	188487	395645	1,80	3,70	0,50	0,40	14375,00	14375,00	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
755	188524	395650	1,80	3,70	0,50	0,40	2916,00	2916,00	Twistweg 4A 5816AE Vredepeel
756	188332	395643	5,00	6,00	0,50	4,00	265,20	265,20	Twistweg 5 5816AE Vredepeel
757	188435	395849	1,50	1,50	0,50	0,40	427,20	427,20	Twistweg 6 5816AE Vredepeel
758	188262	395697	4,00	3,50	2,71	0,81	3783,01	3783,01	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
759	188310	395728	3,50	3,40	0,94	4,00	3253,80	3253,80	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
760	188301	395757	3,50	4,80	1,66	4,00	14040,00	14040,00	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
761	188245	395715	5,80	4,80	2,52	0,95	3796,10	3796,10	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
762	188238	395765	4,00	5,30	4,27	0,56	8435,90	8435,90	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
763	188244	395742	6,20	5,30	3,32	0,72	8030,88	8030,88	Twistweg 7 5816AE Vredepeel
764	188180	396148	5,00	6,00	0,50	4,00	7429,00	7429,00	Twistweg 9 5816AE Vredepeel
765	188090	396136	5,00	6,00	0,50	4,00	37590,00	37590,00	Twistweg 9 5816AE Vredepeel
706	191932	393214	7,10	6,30	7,78	0,51	44919,00	44919,00	Veldstraat 28 5815CX Merselo
707	191969	393224	7,50	5,60	2,25	4,66	18902,40	18902,40	Veldstraat 28 5815CX Merselo
704	191748	392998	4,90	5,60	3,52	1,49	21252,00	21252,00	Veldstraat 35A 5815CW MERSELO
705	191714	393032	4,20	3,70	0,50	4,00	19690,00	19690,00	Veldstraat 35A 5815CW MERSELO
1039	201233	386802	5,00	6,00	0,50	4,00	390,00	390,00	Venrayseweg 111 5961AE Horst
1076	200515	388018	6,80	6,00	4,50	1,47	10800,00	10800,00	Venrayseweg 145A 5961NS HORST
1077	200397	388179	8,40	6,00	0,50	4,00	10800,00	10800,00	Venrayseweg 145A 5961NS HORST

632	193553	386713	5,00	6,00	0,50	4,00	1495,20	1495,20	Veulensewaterweg 22 5814AK Veulen
633	193763	386596	5,90	7,50	1,00	1,60	8223,45	8223,45	Veulensewaterweg 23 5814AK Veulen
634	193769	386553	8,10	7,90	1,00	1,32	22606,43	22606,43	Veulensewaterweg 23 5814AK Veulen
635	193707	386533	7,00	5,20	4,50	0,74	9172,02	9172,02	Veulensewaterweg 23 5814AK Veulen
636	193575	386607	2,30	5,60	0,50	0,40	585,00	585,00	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
637	193604	386569	2,00	3,20	0,50	4,00	8603,00	8603,00	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
638	193593	386597	2,00	3,20	0,50	4,00	6864,00	6864,00	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
639	193643	386554	3,50	3,50	3,45	0,62	3723,17	3723,17	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
640	193622	386519	6,50	6,30	3,31	1,44	18216,00	18216,00	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
641	193671	386565	6,70	6,70	4,52	0,96	19550,69	19550,69	Veulensewaterweg 27 5814AK Veulen
642	195880	387127	7,00	1,50	1,00	5,00	21252,00	21252,00	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen
643	195881	387125	7,00	5,50	1,00	5,00	21638,40	21638,40	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen
644	195927	387089	10,00	5,50	3,27	4,40	35355,60	35355,60	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen
645	195897	387021	9,50	6,00	1,00	5,00	29601,00	29601,00	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen
646	195897	387021	9,50	6,00	1,00	5,00	11154,00	11154,00	Veulensewaterweg 7 5814AK Veulen
616	195383	388660	7,90	5,40	2,52	1,36	7201,60	7201,60	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
617	195386	388669	3,60	3,20	0,45	4,00	873,60	873,60	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
618	195357	388672	6,00	4,50	0,45	4,00	1776,50	1776,50	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
619	195355	388645	6,00	4,30	0,45	4,00	3590,40	3590,40	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
620	195415	388624	9,60	6,20	2,91	1,64	15106,56	15106,56	Veulenseweg 31 5814AA Veulen
621	194095	387972	5,00	6,00	0,50	4,00	206,80	206,80	Veulenseweg 61 5814AB Veulen
622	194067	387983	5,00	6,00	0,50	4,00	5640,00	5640,00	Veulenseweg 61 5814AB Veulen
623	194022	387958	5,00	6,00	0,50	4,00	6780,00	6780,00	Veulenseweg 61 5814AB Veulen
312	194267	389804	2,50	3,80	1,40	5,11	19948,80	19948,80	Volen 7 5812AG Heide
313	194289	389801	8,50	5,50	1,60	8,11	33831,00	33831,00	Volen 7 5812AG Heide
314	194281	389871	3,20	5,60	5,80	0,96	36432,00	36432,00	Volen 7 5812AG Heide
315	194280	389843	3,20	4,70	4,10	0,60	11385,00	11385,00	Volen 7 5812AG Heide
316	194001	389722	10,00	6,10	3,74	3,16	51004,80	51004,80	Volen 8 5812AG Heide
317	193972	389676	8,90	6,10	8,79	0,64	56672,00	56672,00	Volen 8 5812AG Heide
90	201602	393112	5,00	6,00	0,50	4,00	3664,40	3664,40	Vosseveen 12 5807ET Oostrum
91	201701	393104	5,00	6,00	0,50	4,00	22378,00	22378,00	Vosseveen 12 5807ET Oostrum
144	201638	393148	1,50	1,50	7,98	0,40	10942,40	10942,40	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
145	201667	393128	1,50	1,50	6,01	0,40	14742,00	14742,00	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
146	201712	393097	1,50	1,50	8,45	0,40	26822,60	26822,60	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
147	201691	393112	1,50	1,50	8,45	0,40	24729,60	24729,60	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
148	201681	393098	1,50	1,50	8,45	0,40	24729,60	24729,60	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
149	201702	393084	1,50	1,50	8,45	0,40	24729,60	24729,60	Vosseveen 20 5808BW Oirlo
773	187151	396700	11,00	6,10	1,00	2,82	18800,00	18800,00	Vredeweg 16 5816AK Vredepeel
774	187175	396704	11,00	6,10	1,00	2,82	18800,00	18800,00	Vredeweg 16 5816AK Vredepeel
775	187206	396651	8,30	5,00	0,80	4,00	8465,00	8465,00	Vredeweg 16 5816AK Vredepeel
776	187222	396625	5,70	3,60	0,50	4,00	3125,00	3125,00	Vredeweg 16 5816AK Vredepeel
766	187057	396691	3,60	4,70	0,45	4,00	13248,00	13248,00	Vredeweg 17 5816AJ Vredepeel
767	186934	396730	5,40	5,80	4,39	2,66	59012,25	59012,25	Vredeweg 17 5816AJ Vredepeel
777	187125	397167	1,50	7,30	0,50	0,40	48880,00	48880,00	Vredeweg 20 5816AK Vredepeel
768	186963	397200	8,40	3,90	2,35	0,96	6072,00	6072,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
769	186965	397251	11,50	7,70	0,50	0,40	19210,00	19210,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
770	186980	397201	7,00	5,50	0,45	4,00	11400,00	11400,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
771	186962	397227	1,50	1,50	0,50	0,40	356,00	356,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
772	186997	397213	7,00	5,70	0,60	4,00	19210,00	19210,00	Vredeweg 21 5816AJ Vredepeel
778	187468	394831	5,00	6,00	0,50	4,00	17504,56	17504,56	Vredeweg 2A 5816AK Vredepeel
779	187344	395590	5,00	6,00	0,50	4,00	284,80	284,80	Vredeweg 8 5816AK Vredepeel
780	187344	395590	5,00	6,00	0,50	4,00	1424,00	1424,00	Vredeweg 8 5816AK Vredepeel
154	197146	391647	1,50	1,50	0,50	0,40	15040,00	15040,00	Weideweg 7 5809DZ Leunen stal 1 EMP1
155	197153	391670	3,50	3,18	0,50	4,00	11589,50	11589,50	Weideweg 7 5809DZ Leunen stal 2EMP3
156	197110	391659	1,50	1,50	0,50	4,00	2542,50	2542,50	Weideweg 7 5809DZ Leunen stal 2EMP5
157	197136	391635	3,50	4,50	1,00	1,01	8572,80	8572,80	Weideweg 7 5809DZ Leunen stal 3EMP6
689	192653	391589	5,00	6,00	0,50	4,00	3627,00	3627,00	Weverslo 2 5815CA Merselo
690	192562	391610	5,00	6,00	0,50	4,00	25060,00	25060,00	Weverslo 2 5815CA Merselo
691	192571	391586	5,00	6,00	0,50	4,00	5369,80	5369,80	Weverslo 2 5815CA Merselo
692	192686	391577	5,00	6,00	0,50	4,00	8826,40	8826,40	Weverslo 2 5815CA Merselo
693	192629	391605	5,00	6,00	0,50	4,00	7700,00	7700,00	Weverslo 2 5815CA Merselo
694	192418	391541	5,00	6,00	0,50	4,00	13977,10	13977,10	Weverslo 5 5815CA Merselo
234	199298	389528	1,50	6,00	5,00	0,40	241,80	241,80	Wusterweg 1 5811AD Castenray
235	198747	389955	4,10	7,00	0,82	4,00	11726,60	11726,60	Wusterweg 6 5811AD Castenray
150	199331	390002	5,00	6,00	0,50	4,00	8160,00	8160,00	Wusterweg 9 5808BX OIRLO
318	192751	389764	3,50	6,00	0,50	4,00	12464,40	12464,40	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
319	192753	389730	6,00	6,00	1,00	0,73	14002,56	14002,56	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
320	192757	389694	6,00	6,00	1,00	0,67	7001,28	7001,28	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
321	193757	389694	6,00	6,00	1,00	0,67	9715,20	9715,20	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
322	192761	389658	6,00	6,00	1,00	0,73	9715,20	9715,20	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
323	192761	389658	7,00	6,00	1,00	1,10	9715,20	9715,20	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
324	192761	389626	4,00	6,00	0,50	4,00	6670,00	6670,00	Ysselsteynseweg 25 5812AH HEIDE
595	192713	389868	5,00	3,80	1,60	2,89	8500,80	8500,80	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
596	192701	389872	5,00	3,80	1,60	2,89	8500,80	8500,80	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
597	192669	389884	5,00	3,80	2,11	3,10	15939,00	15939,00	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
598	192751	389989	5,00	5,20	3,19	3,07	36128,40	36128,40	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
599	192720	390001	5,00	5,20	3,19	3,26	38253,60	38253,60	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB
600	192661	389954	6,00	5,00	5,41	2,52	85008,00	85008,00	Ysselsteynseweg 40 5813BM YSSELSTEYN LB

601	192423	389820	10,50	9,50	5,50	1,79	36071,81	36071,81	Ysselsteynseweg 42 5813BM YSSELSTEYN LB
602	192059	389870	6,00	4,00	0,40	4,00	3796,10	3796,10	Ysselsteynseweg 48 5813BM Ysselsteyn
603	192037	389889	3,50	3,70	0,40	4,00	1004,40	1004,40	Ysselsteynseweg 48 5813BM Ysselsteyn
604	192057	389909	3,80	4,00	1,66	1,08	1491,33	1491,33	Ysselsteynseweg 48 5813BM Ysselsteyn
605	192057	389909	3,30	3,60	2,03	0,87	2825,13	2825,13	Ysselsteynseweg 48 5813BM Ysselsteyn
581	191608	389608	8,00	5,40	1,00	4,76	14400,00	14400,00	Ysselsteynseweg 49 5813BK Ysselsteyn
582	191148	389479	1,00	6,80	1,00	0,40	6965,00	6965,00	Ysselsteynseweg 59 5813BK Ysselsteyn stal 1
583	191148	389479	1,00	6,80	1,10	0,40	10535,00	10535,00	Ysselsteynseweg 59 5813BK Ysselsteyn stal 1
584	191107	389500	7,50	7,50	1,10	4,00	28000,00	28000,00	Ysselsteynseweg 59 5813BK Ysselsteyn stal 2
585	191138	389392	6,60	4,30	1,00	4,35	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 63 5813BK YSSELSTEYN LB stal 1+2
586	191125	389428	6,80	4,50	1,00	3,30	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 63 5813BK YSSELSTEYN LB stal 3
587	191143	389394	6,30	4,30	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 63 5813BK YSSELSTEYN LB stal 4
588	190963	389468	5,00	6,00	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 65 5813BK YSSELSTEYN LB
606	191354	389732	5,00	8,30	0,50	4,00	10800,00	10800,00	Ysselsteynseweg 66 5813BM Ysselsteyn
589	190881	389360	5,40	4,20	1,00	0,57	7816,60	7816,60	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 1+5+9
590	190825	389405	5,00	3,25	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 2a
591	190829	389373	3,70	3,25	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 2b
592	190854	389363	5,00	4,90	1,00	0,71	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 6
593	190842	389410	3,60	2,60	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 8
594	190801	389377	3,65	3,05	0,50	4,00	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 67 5813BK Ysselsteyn stal 3
607	191201	389800	1,00	6,80	1,19	0,40	17500,00	17500,00	Ysselsteynseweg 70 5813BM Ysselsteyn stal A
608	191213	389762	1,00	6,80	1,19	0,40	17500,00	17500,00	Ysselsteynseweg 70 5813BM Ysselsteyn stal B
609	191088	389674	4,20	3,60	2,87	1,04	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB stal 7+9
610	191054	389650	4,50	3,60	0,56	2,07	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB stal 10
611	191061	389737	3,00	3,40	0,46	2,06	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB stal 11
612	191034	389716	4,90	4,90	0,79	2,66	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB stal 12
613	190977	389759	1,50	4,90	10,00	0,26	0,00	0,00	Ysselsteynseweg 78 5813BM YSSELSTEYN LB stal 8
614	190943	389643	6,50	8,00	2,60	4,50	25514,62	25514,62	Ysselsteynseweg 80 5813BM Ysselsteyn
615	191000	389653	6,50	8,00	2,60	4,50	25514,62	25514,62	Ysselsteynseweg 80 5813BM Ysselsteyn
722	190217	394880	9,00	6,20	1,00	3,99	12617,64	12617,64	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
723	190226	394844	7,10	4,90	0,50	4,00	21902,40	21902,40	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
724	190218	394859	4,10	4,30	1,00	5,47	9467,64	9467,64	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
725	190217	394880	9,00	6,20	1,00	3,99	4856,39	4856,39	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
726	190214	394869	3,80	4,10	0,50	4,00	5412,60	5412,60	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
727	190185	394895	3,70	3,70	0,50	4,00	3141,60	3141,60	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
728	190213	394820	1,50	1,50	1,00	0,40	7862,40	7862,40	Zwartwater 1 5816AA Vredepeel
729	190263	394985	4,60	3,40	0,45	4,00	2543,80	2543,80	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel
730	190306	394985	5,60	6,00	0,35	4,00	1897,20	1897,20	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel
731	190304	395021	4,10	4,10	0,31	4,00	7210,80	7210,80	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel
732	190318	395027	4,00	3,40	0,33	4,00	2652,00	2652,00	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel
733	190263	395002	1,50	1,50	0,50	0,40	133,00	133,00	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel
734	190280	395020	6,30	4,80	2,09	1,53	4407,13	4407,13	Zwartwater 2 5816AA Vredepeel



AKOESTISCH ONDERZOEK
toelaten geluidgevoelig gebouw

Ringweg (ong.)
Ysselsteyn
kenmerk HMB B.V.: 25227902N

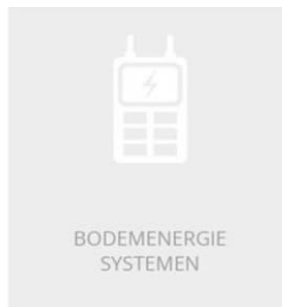
LEVEN EN WERKEN MET LAND EN WATER



GELUIDS
ONDERZOEK



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



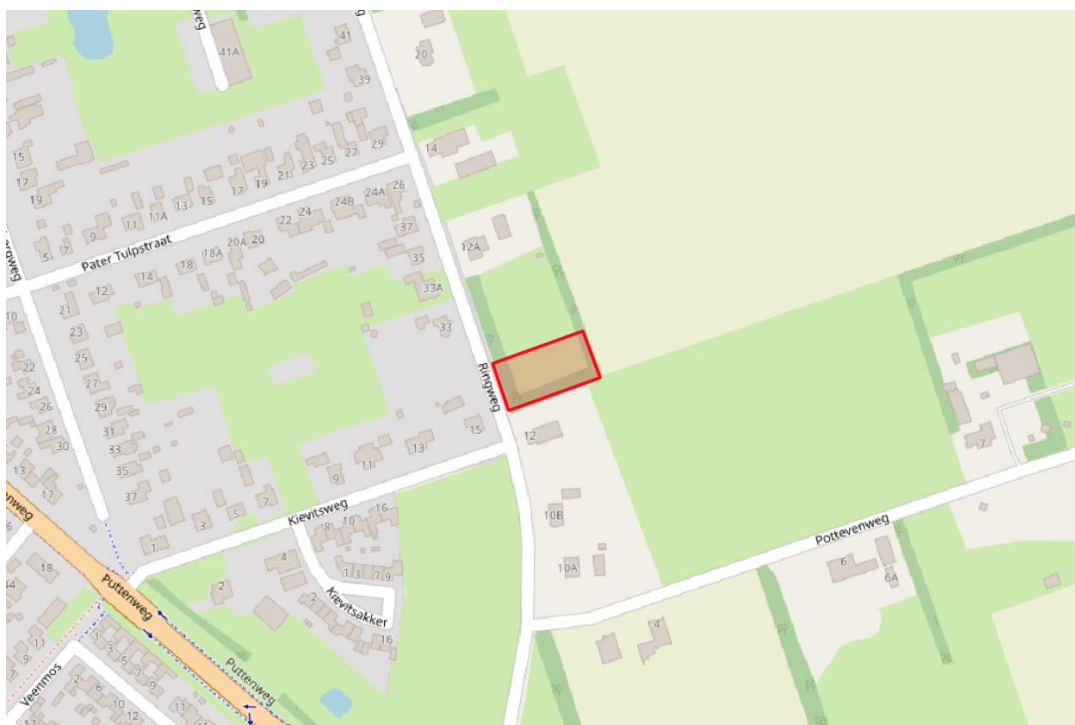
ASBEST
INVENTARISATIE

AKOESTISCH ONDERZOEK

toelaten geluidgevoelig gebouw

Ringweg (ong.) Ysselsteyn

kenmerk HMB B.V.: 25227902N



omschrijving object:

opdrachtgever:

datum rapport:

kenmerk:

status | versienummer:

uitgevoerd door:

projectleider:

rapporteur:

autorisatie:

realiseren van een nieuwe woonfunctie

Michels Advies B.V. te Ysselsteyn

31 oktober 2025

25227902N

Definitief | 2

HMB B.V.

de heer ing. H.G.M. Meelkop

de heer ing. H.G.M. Meelkop

de heer ing. W.A.T. van der Sterren

WS



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	GEBRUIKTE GEGEVENS	5
2.1	Algemene gegevens	5
2.2	Situatiebeschrijving	5
3	TOETSINGSKADER	6
3.1	Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied	6
3.2	Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit	7
3.3	Gemeentelijk geluidsbeleid	7
3.4	Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	7
3.5	Binnenwaarde geluidgevoelig gebouw	9
4	ONDERZOEKSMETHODE	10
4.1	Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied	10
4.2	Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit	10
4.3	Verantwoording rekenmodel gevelgeluidbelasting	11
5	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
5.1	Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied	12
5.2	Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit	12
5.3	Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	12
5.4	Binnenwaarde / gevelgeluidwering	12
6	CONCLUSIES	13

BIJLAGEN

- 1 | Onderzoekslocatie
- 2 | Overzicht verkeersgegevens
- 3 | Invoergegevens en rekenresultaten

1 INLEIDING

In opdracht van Michels Advies B.V. te Ysselsteyn is door HMB B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd op locatie Ringweg (ong.) te Ysselsteyn.

Aanleiding tot het onderzoek is het realiseren van een nieuwe woonfunctie op de onderzoekslocatie.

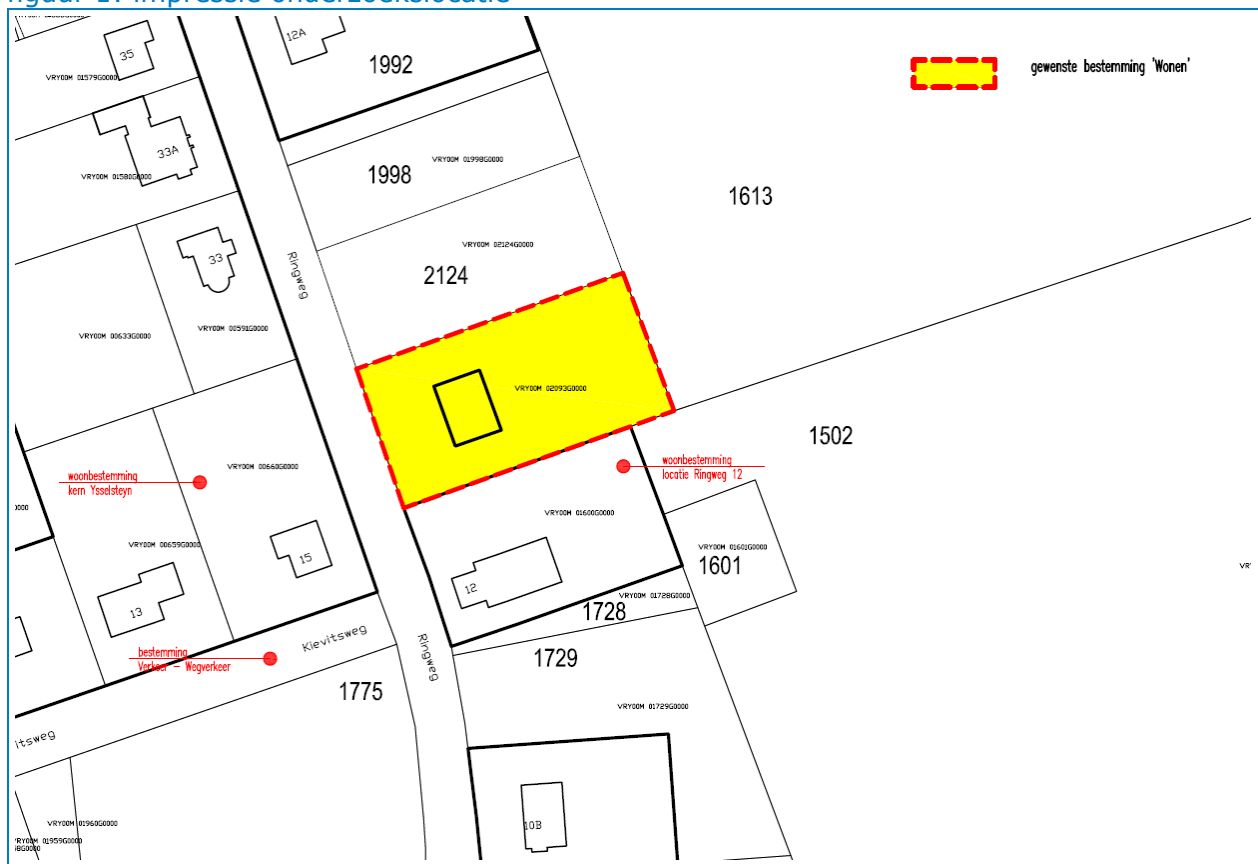
De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden op grond van de *Omgevingswet* instructieregels. Er is voor deze onderzoekslocatie geen sprake van enige andere bron met een geluidaandachtsgebied.

Verder bevinden zich in de omgeving van de onderzoekslocatie ook geen andere geluidbronnen of activiteiten die in dit kader akoestisch relevant worden geacht.

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de waarden uit het *Omgevingsplan*, en de algemene taak tot 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar eventuele bouwkundige maatregelen opdat voldaan wordt aan de eisen die het *Bbl* stelt aan de gevelgeluidwering/binnenwaarde.

Het voorliggende rapport doet verslag van de uitgangspunten en berekening.

figuur 1: impressie onderzoekslocatie



2 GEBRUIKTE GEGEVENS

2.1 Algemene gegevens

Bij de samenstelling van dit rapport is gebruik gemaakt van de onderstaande gegevens:

- de verkeersgegevens van omliggende gemeentelijke wegen zoals aangeleverd door de wegbeheerder (gemeente Venray), waar nodig aangevuld met de gegevens zoals opgenomen in het Nebula Verkeersmodel Noord Limburg;
- een door de opdrachtgever aangeleverde situatietekening;
- via BGT, Pdok, AHN4 en BAG beschikbare geografische informatie.

2.2 Situatiebeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om op de onderzoekslocatie een nieuwe woonfunctie te realiseren. De locatie bevindt zich in het geluidaanachtsgebied van gemeentewegen. Overige geluidaanachtsgebieden zijn niet van toepassing. De Provinciale weg N277 (zonebreedte 200/250 m) bevindt zich buiten het aandachtsgebied. Onderstaande figuur 2 geeft een impressie van de onderzoekslocatie.

Overige omliggende geluidbronnen zijn niet aanwezig of worden gezien hun aard en ligging van ondergeschikt belang geacht.

figuur 2: ligging onderzoekslocatie



3 TOETSINGSKADER

Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, *Omgevingswet*). In een omgevingsplan wordt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw beoordeeld. Instructieregels die deze algemene taak invullen, staan in hoofdstuk 5 van het *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*. Toelaten kan ook een aanpassing zijn van bestaande regels in het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van het beschermingsniveau of de functie van een gebouw.

3.1 Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied

Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het *Bkl* bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van dezelfde geluidbronsoort samen. De waarden die voor de zeven geluidbronsoorten gelden zijn opgenomen in tabel 1.

tabel 1: standaard- en grenswaarde op geluidgevoelig gebouw in een aandachtsgebied

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde	Uitgangspunt
Industrieterreinen	50 L _{den} / 40 L _{night}	55 L _{den} / 45 L _{night}	volledige benutting geluidproductieplafond
Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}	
Provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}	
Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}	maatgevende jaar
Gemeentewegen	53 L _{den}	70 L _{den}	
Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}	

Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofregel *Bkl*). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

Het bevoegd gezag kan geluid tot en met de grenswaarde alleen toestaan indien:

- er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen. Het betrokken bestuursorgaan voorkomt een toename van het geluid zoveel mogelijk (inspanningsverplichting);
- geluidbeperkende maatregelen worden overwogen die financieel doelmatig zijn en niet stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard;
- het gecumuleerd geluid wordt beoordeeld;
- het gezamenlijk geluid wordt bepaald;
- het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen wordt betrokken.

Slechts in vier specifieke situaties kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een overschrijding van de grenswaarde toelaatbaar achten:

1. *vervangende nieuwbouw*: toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, waarbij geen wezenlijke toename plaatsvindt van het aantal gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde, én het geluid niet meer dan 5 dB boven de grenswaarde ligt;
2. *functiewijziging*: toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw door wijziging van de gebruiksfunctie van een bestaand niet-geluidgevoelig gebouw, waarbij het geluid niet meer dan 5 dB boven de grenswaarde ligt;
3. *zeehavengebonden activiteiten*: toelaten van een geluidgevoelig gebouw in het aandachtsgebied van een industrieterrein waarop zeehavengebonden activiteiten noodzakelijkerwijs in de open lucht worden verricht, en waarbij wordt voldaan aan enkele aanvullende voorwaarden (zie Bkl);
4. *niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen*: toelaten van een geluidgevoelig gebouw indien de gevel bestaat uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan een gemeenschappelijke doorgang, óf indien bouwkundige maatregelen borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie niet hoger is dan de grenswaarde. In het omgevingsplan wordt vastgelegd sprake is van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.

Als zwaarwegende belangen dat rechtvaardigen kan het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen ook buiten de genoemde vier specifieke situaties meer geluid dan de grenswaarde toelaatbaar achten. Dit dient dan zwaarwegend te worden gemotiveerd waarbij onder meer ook niet financieel doelmatige maatregelen worden overwogen.

Indirecte effecten van wijzigingen in een geluidaandachtsgebied

In een omgevingsplan dat een wijziging in de geluidoverdracht binnen een geluidaandachtsgebied toelaat, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of:

- geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om de toename van het geluid te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken; of
- geluidwerende maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de grenswaarde, zoals genoemd in tabel 3.53 van het Bkl (afhankelijk van de situatie 36 of 41 dB).

Hieruit volgt dat alleen acties nodig zijn indien sprake is van een 'significante toename'. Gezien de kleinschaligheid van onderhavig project, zal hiervan geen sprake zijn. Nader onderzoek is in dit kader dan ook niet uitgevoerd.

3.2 Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit

Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in de nabijheid van een activiteit altijd rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw moet enerzijds het geluid op dat gebouw aanvaardbaar zijn. Anderzijds moet ook elke bestaande activiteit aan de geldende geluideisen kunnen blijven voldoen. Ook hierbij geldt dus de algemene taak tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, *Omgevingswet*).

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich geen akoestisch relevante activiteiten. Verdere beoordeling van dit aspect is dan ook niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk geluidsbeleid

Gemeente Venray had onder de Wet geluidhinder een 'Geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder'. Dit beleid blijft onder de Omgevingswet van kracht. Middels dit beleid meent de

gemeente Venray het mogelijk te maken om initiatieven te blijven ontwikkelen, met borging van een aanvaardbaar woon-/leefklimaat.

Voor wat betreft de onderzoeksplicht naar geluidreducerende maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen sluit het beleid overwegend aan bij de toenmalige Wet geluidhinder. Er geldt onder voorwaarden echter een vrijstelling voor kleinschalige projecten. Ook de criteria voor het verlenen van een hogere waarde sluiten grotendeels aan bij de Wgh.

Aanvullend op de Wet geeft het beleid kaders hoe om te gaan met 30 km-wegen (onder de Wgh vrijgesteld van toetsing), cumulatie met andere bronsoorten, dove gevels en buitenruimtes (balkon/loggia/tuin). Bovendien worden aanvullende eisen gesteld aan de woningindeling indien de geluidbelasting meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Tot slot behoudt de gemeente zich de mogelijkheid om in specifieke gevallen gemotiveerd af te wijken van de eigen regels.

In de navolgende paragrafen is waar van toepassing aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan dit beleid.

3.4 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Ter beoordeling van het totale geluid op een geluidgevoelig gebouw zijn in het Bkl instructieregels opgenomen ter bepaling van zowel het gecumuleerde als het gezamenlijke geluid. Deze grootheden dienen enkel bepaald te worden indien:

- er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde;
- er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde bij vervangende nieuwbouw;
- er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde bij functiewijziging;
- er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde bij zeehavengebonden activiteit;
- er sprake is van een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen';
- er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde bij zwaarwegende belangen.

Het gecumuleerd en gezamenlijk geluid worden bepaald overeenkomstig §3.1.5 van de *Omgevingsregeling*.

Het gecumuleerd geluid is het geluid van de verschillende geluidbronsoorten samen, en houdt rekening met de hinderlijkheid van de betreffende bronsoort. Het gecumuleerde geluid wordt gebruikt bij toetsing in het omgevingsplan. Een vast toetsingskader ontbreekt echter. Het normenkader uit het *Bkl* is immers gericht op het geluid vanwege één specifieke bronsoort, en niet op het gecumuleerde geluid. Het bevoegd gezag beschikt over een grote mate van bestuurlijke afwegingsruimte om de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid te beoordelen. Om een eerste indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de optredende geluidbelasting kan deze vergeleken worden met de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM. Daarbij is tot 50 dB sprake van een goed woonklimaat, tussen 50 en 60 dB van een redelijk tot matig woonklimaat en boven 60 dB van een tamelijk slecht tot zeer slecht klimaat.

Het gezamenlijk geluid is het geluid van de verschillende geluidbronsoorten samen, maar houdt géén rekening met de verschillen in hinderlijkheid. Het geluid van de betrokken geluidbronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid op de gevel wordt gebruikt om de benodigde geluidwering van die gevel te bepalen, en de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te borgen. Het gezamenlijk geluid geeft dan ook géén inzicht in de geluidskwaliteit op die gevel.

3.5 Binnenwaarde geluidgevoelig gebouw

Op grond van het *Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, art.4.102)* heeft de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van minimaal 20 dB.

Indien er aanleiding is tot het bepalen van het gezamenlijke geluid (zie §3.4), dan geldt daarnaast (*Bbl, art.4.103*) dat de geluidbelasting binnen een verblijfsgebied vanwege het gezamenlijke geluid niet meer mag bedragen dan 33 dB voor weg- en railverkeer of 35 dB(A) voor industrielawaai en activiteiten.

Binnen een verblijfsruimte mag de binnenwaarde 2 dB hoger liggen dan in het verblijfsgebied waarin de ruimte ligt. Het gebied dient uiteraard wel aan de strengere waarde te voldoen.

Indien de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel derhalve hoger is dan $33 + 20 = 53$ dB (danwel 55 dB(A) voor industrielawaai/activiteiten), dient te worden aangetoond welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om aan de eisen met betrekking tot de gevelgeluidwering te kunnen voldoen.

Bij een *niet-geluidgevoelige gevel* wordt voor de bepaling van de binnenwaarde uitgegaan van het gezamenlijke geluid plus 3 dB.

4 ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied

Om te monitoren hoeveel geluid wegverkeer, railverkeer en industrie maken, moeten Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen geluidgegevens aanleveren. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) is het digitale systeem waarin deze geluidgegevens verzameld en beschikbaar gesteld worden. De CVGG vervult onder meer de rol van het geluidregister onder de Omgevingswet. Op de site www.geluidgegevens.nl is een kaart beschikbaar waarop kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidaandachtsgebied is gelegen.

- Geluidaandachtsgebied gemeentewegen

De onderzoekslocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Gemeente Venray heeft nog geen gegevens gepubliceerd in het Geluidregister. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 *Omgevingsregeling*) geldt in dat geval aan weerszijde van deze wegen een geluidaandachtsgebied volgens tabel 2. Zolang de bronhouder geen gegevens heeft gepubliceerd dienen de verkeersgegevens opgevraagd te worden bij de wegbeheerder (gemeente Venray), zie ook bijlage 2 en tabel 3. De regels uit het Bkl zijn uitsluitend van toepassing op wegen met een intensiteit vanaf 1.000 motorvoertuigen per weekdag

tabel 2: omvang aandachtsgebied (overgangsrecht art. 17.5 Omgevingsregeling)

Beschrijving	aandachtsgebied
een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, rijsnelheid ≤ 30 km/h	100 m
een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, rijsnelheid > 30 km/h	200 m
een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 m

tabel 3: overzicht gemeentewegen voor het jaar 2035 (weekdaggemiddeld)

weg	rijsnelheid [km/h]	aandachtsgebied [m]	intensiteit [mvt./etmaal]	wegdektype
01: Ringweg	30	100	355	referentiewegdek
02: Ringweg	60	200	355	referentiewegdek
03: Pottevenweg	60	200	250	referentiewegdek

Aan de Kievitsweg worden in het Nebula verkeersmodel geen intensiteiten toegekend. Om die reden wordt deze weg akoestisch gezien niet relevant geacht.

Aangezien alle omliggende gemeentelijke wegen daarmee een intensiteit kennen van minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal is toetsing aan de standaardwaarde uit het Bkl niet nodig. In het kader van Etfal is de invloed van wegen op de onderzoekslocatie toch onderzocht.

- Overige geluidaandachtsgebieden

De locatie is niet gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van enige andere geluidbronsoort.

4.2 Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich geen akoestisch relevante activiteiten. Verdere beoordeling van dit aspect is dan ook niet aan de orde.

4.3 Verantwoording rekenmodel gevelgeluidbelasting

Alle berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Geomilieu V2024.2 van dgmr. Het geluid vanwege wegverkeer is bepaald overeenkomstig de *Meet- en rekenmethode geluid wegen (bijlage IVe Omgevingsregeling)*. Alle eindresultaten worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het even getal. Zie bijlage 3 voor een uitgebreid overzicht van alle invoergegevens.

Gebouwen zijn in het rekenmodel ingevoerd als objecten met een reflectiefactor 0,8 (representatief voor wanden van gebouwen met ramen en kleine uitsparingen). Alle gebouwen zijn via Pdok geïmporteerd vanuit 3D-Geluid-Gebouwen (2022), waarbij voor platte daken is uitgegaan van 100% gebouwhoogte en voor hellende daken van 70%. De nieuwbouwwoningen (Kievitsakker) ten zuidwesten van de onderzoekslocatie zijn nog niet in deze dataset opgenomen. Deze woningen zijn handmatig toegevoegd met een uniforme forfaitaire hoogte van 7 m.

Bodemgebieden en wateroppervlaktes zijn vanuit BGT geïmporteerd en ingevoerd met de bijbehorende bodemfactor (variërend tussen $B_f=0,0$ voor reflecterende vlakken en $B_f=1,0$ voor zachte bodems). Het eigen terrein is waar nodig handmatig aangepast. Voor het resterende terrein is gerekend met een bodemfactor $B_f=0,5$.

Toetspunten zijn ingevoerd ter plaatse van de hoekpunten van het perceel. De geluidbelastingen zijn overeenkomstig de *Omgevingsregeling (art.3.2)* berekend op een hoogte van twee derde van de verdiepingshoogte, oftewel op 2, 5 en 8 m.

Wegen (WL) zijn ingevoerd op basis van de door de wegbeheerder aangeleverde verkeersgegevens. Uitgegaan is van de intensiteiten zoals geteld in 2019, met een autonome groei van 1%. Voor het maatgevende jaar is uitgegaan van de verkeersintensiteiten 10 jaar verder dan de datum van het akoestisch onderzoek (planjaar 2035). Kruisingen, mini-rotondes en obstakels zijn voor zover van toepassing in het model ingevoerd overeenkomstig de regels uit de *meet- en rekenmethode geluid wegen*.

Maaiveldhoogtes zijn als hoogtelijnen geïmporteerd vanuit het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN4).

5 ONDERZOEKSRESULTATEN

5.1 Toelaten geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied

In hoofdstuk 4 is vastgesteld dat de locatie alleen is gelegen in het aandachtsgebied van gemeentewegen. Overige bronsoorten behoeven verder dan ook geen aandacht. Zie bijlage 3 voor de invoergegevens en onderzoeksresultaten. Zie tabel 4 voor een overzicht van de rekenresultaten.

tabel 4: rekenresultaten m.b.t. gemeentewegen (L_{den} [dB])

rekenpunt	2 m	5 m	8 m
01: hoek perceel	46	46	45
02: hoek perceel	46	45	44
03: hoek perceel	34	35	36
04: hoek perceel	32	33	34
standaardwaarde:	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>
grenswaarde:	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>

In §4.1 is reeds vastgesteld dat de standaardwaarde en grenswaarde uit het *Bkl* niet gelden aangezien alle wegen een verkeersintensiteit kennen van minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Daarom hoeven de waardes alleen getoetst te worden aan de kwaliteit van het woon-/leefklimaat.

Aangezien voor gemeentewegen voldaan wordt aan de standaardwaarde die zou gelden indien toetsing aan het *Bkl* wel nodig was (53 dB), is de situatie zonder meer aanvaardbaar.

5.2 Toelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich geen akoestisch relevante activiteiten. Verdere beoordeling van dit aspect is dan ook niet aan de orde.

5.3 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Omdat nergens sprake is van overschrijding van een standaardwaarde hoeven het gecumuleerde en gezamenlijke geluid niet bepaald te worden.

5.4 Binnenwaarde / gevelgeluidwering

Het *Bbl* stelt dat nader onderzoek naar de binnenwaarde enkel noodzakelijk is indien het gezamenlijke geluid bepaald moet worden. In onderhavige situatie is daarvan geen sprake. Er geldt dan ook uitsluitend de algemene eis dat de woning gebouwd moet worden met een geluidwering van tenminste 20 dB. Nader onderzoek naar de binnenwaarde of de gevelgeluidwering is niet nodig.

6 CONCLUSIES

In opdracht van Michels Advies B.V. te Ysselsteyn is door milieukundig adviesbureau HMB B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd op locatie Ringweg (ong.) te Ysselsteyn.

Aanleiding tot het onderzoek is het realiseren van een nieuwe woonfunctie op de onderzoekslocatie.

De locatie is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van gemeentewegen. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied gelden op grond van de *Omgevingswet* instructieregels. Er is voor deze onderzoekslocatie geen sprake van enige andere bron met een geluidaanachtsgebied.

Verder bevinden zich in de omgeving van de onderzoekslocatie ook geen andere geluidbronnen of activiteiten die in dit kader akoestisch relevant worden geacht.

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de waarden uit het *Omgevingsplan*, en de algemene taak tot 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar eventuele bouwkundige maatregelen opdat voldaan wordt aan de eisen die het *Bbl* stelt aan de gevelgeluidwering/binnenwaarde.

Uit het onderzoek volgt:

- dat alle omliggende wegen een intensiteit kennen van minder dan 1.000 mvt/etm. Toetsing aan de standaard-/grenswaarden uit het Bkl is daarom niet van toepassing;
- dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- dat de nieuwe woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

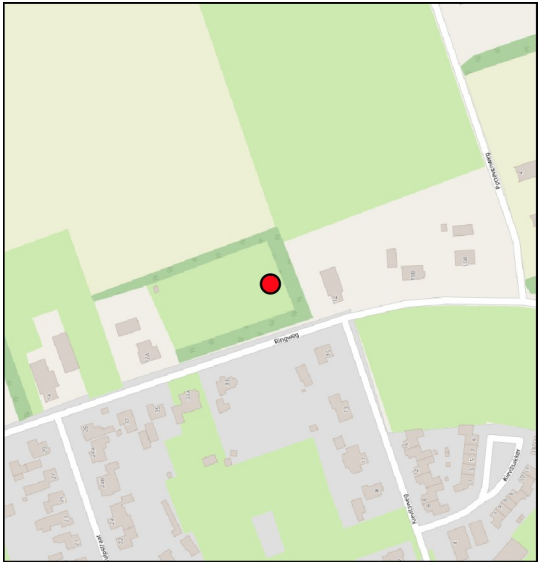
Bijlage | 1

Onderzoekslocatie



legenda:
kadaster
KadastraleKaartv5

- Beleuning
- Az Nummeranduidingsreeks
- Az Wieg
- Az Water
- Az Perceel
- Az Label
- Az Blijfting
- Voorlopig
- Administratief
- Definitief



Locatie: Ysselsteyn, Ringweg (ong.)

Omschrijving: kadastrale kaart

Bestandsnaam: kad_kaat

Project: 25227902N

Formaat: A4

Getekend: RM

Datum: 08-04-2025

Schaal: 1:1.500

Bladnr: 01

0 10 20 30 40 50 m

HMB B.V.

Bezoekadres:
Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
077 - 465 28 08
info@hmbgroep.nl
E-mail:
Internet:
www.hmbgroep.nl

Bijlage | 2

Overzicht verkeersgegevens

Selectie tbv: Rick Meelkop HMB B.V.																										
B. BUITENGEBIED + DORPEN: ONEVEN JAREN NAJAAR																										
B001: Ysselsteyn Telstraat: Ysselsteynseweg Wegvak: Van Montfortstraat - Litsenbergweg													- Richting A->B: Ringweg Richting B->A: N277													
INFO OVER TELLING			KENMERKEN TELPUNT						VERKEER (o.b.v. werkdag)										GELUID (o.b.v. weekdag)							
			INTENSITEIT			SAMENSTELLING			SNELHEID			INTENSITEIT				SAMENSTELLING										
jaar wk	Toelichting		Functie	Maatregel	Verharding	V-max	A->B	B->A	etm	%-o	%-m	licht	mdl	zwr	V-gem	V-85	% goed	dag	avond	nacht	etm	licht	mdl	zwr		
2013 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	677	662	1.339	6,5%	8,2%	81,7%	15,6%	2,7%	37,7	47,5	16,3%	1.025	176	74	1.276	84,8%	12,9%	2,3%		
2015 39	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	668	665	1.333	6,5%	8,1%	79,6%	16,7%	3,7%	38,6	47,2	14,7%	996	175	76	1.247	83,0%	14,0%	3,0%		
2017 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	581	591	1.172	5,7%	9,4%	84,4%	12,3%	3,3%	39,0	47,5	15,0%	907	155	58	1.121	86,3%	10,9%	2,8%		
2019 38	Telling wijkt af van 2-jaarlijkse reeks, o.a. wat betreft etmaalintensiteit en verhouding werkdag/weekdag. Afwijking is niet te verklaren.		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	373	245	618	7,8%	7,0%	78,3%	16,7%	4,9%	34,1	44,4	33,5%	626	61	47	734	83,4%	13,3%	3,1%		
2021 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	728	778	1.506	6,5%	9,2%	80,2%	14,9%	4,8%	37,0	47,7	22,2%	1.153	156	80	1.389	82,3%	13,5%	4,2%		
2023 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30	556	591	1.147	6,3%	9,0%	79,3%	16,0%	4,8%	37,2	47,6	20,4%	916	125	67	1.108	81,7%	14,3%	4,0%		
2025 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30																				
2027 38	-		ETW	-	W08 Oppervlaktebewerking	30																				
D. INCIDENTEEL VARIABEL																										
D100: Ysselsteyn Telstraat: Ringweg Wegvak: Kievitsweg - Pater Tulpstraat													- Richting A->B: N277 Richting B->A: Ysselsteynseweg													
INFO OVER TELLING			KENMERKEN TELPUNT						VERKEER (o.b.v. werkdag)										GELUID (o.b.v. weekdag)							
			INTENSITEIT			SAMENSTELLING			SNELHEID			INTENSITEIT				SAMENSTELLING										
jaar wk	Toelichting		Functie	Maatregel	Verharding	V-max	A->B	B->A	etm	%-o	%-m	licht	mdl	zwr	V-gem	V-85	% goed	dag	avond	nacht	etm	licht	mdl	zwr		
2019 15	Klachten snelheid autoverkeer		ETW	-	W00 Referentiewegdek / DAB	30	177	152	329	7,8%	9,1%	86,9%	10,9%	1,8%	44,6	58,1	13,1%	245	39	19	303	88,0%	10,3%	1,7%		
D101: Ysselsteyn Telstraat: Pottevenweg Wegvak: Ringweg - Rouwkuilenweg													Op lijn tussen huisnummers 66A en 7 Richting A->B: Ringweg Richting B->A: Rouwkuilenweg													
INFO OVER TELLING			KENMERKEN TELPUNT						VERKEER (o.b.v. werkdag)										GELUID (o.b.v. weekdag)							
			INTENSITEIT			SAMENSTELLING			SNELHEID			INTENSITEIT				SAMENSTELLING										
jaar wk	Toelichting		Functie	Maatregel	Verharding	V-max	A->B	B->A	etm	%-o	%-m	licht	mdl	zwr	V-gem	V-85	% goed	dag	avond	nacht	etm	licht	mdl	zwr		
2019 15	Inzicht verkeersstromen i.v.m. Sikes, 0-meting		ETW	-	W00 Referentiewegdek / DAB	60	110	113	223	6,3%	9,2%	77,1%	13,0%	9,9%	53,8	69,6	68,6%	172	28	13	213	77,2%	12,8%	9,5%		
2021 15	Inzicht verkeersstromen i.v.m. Sikes, na-meting		ETW	-	W00 Referentiewegdek / DAB	60	70	76	146	1,4%	12,0%	80,1%	16,4%	3,4%	53,5	78,7	65,8%	122	14	2	138	81,3%	15,1%	3,6%		

* methode: T = Tellingen / V = Verkeersmodel / B = brontabel

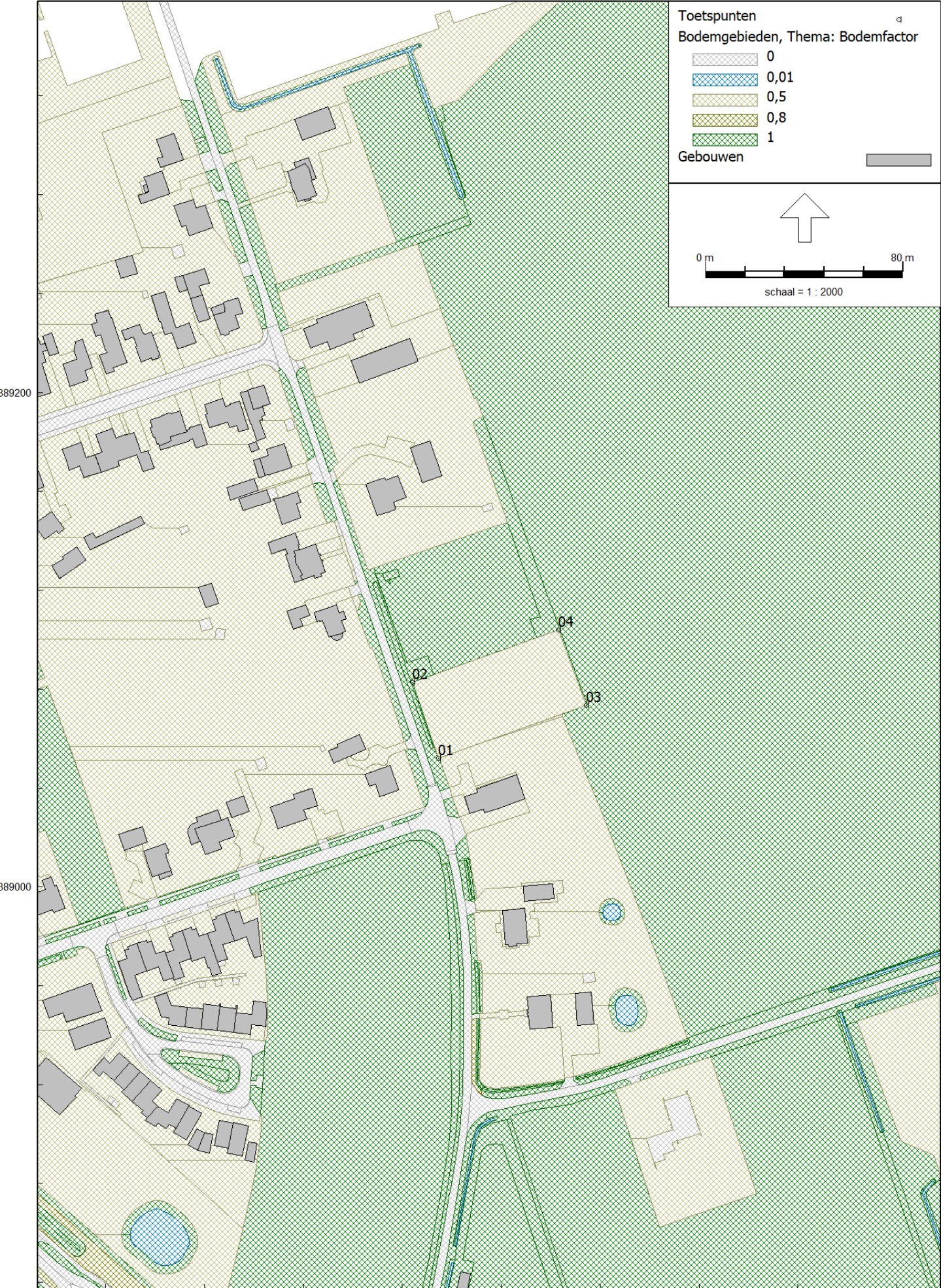


Bijlage | 3

Invoergegevens en rekenresultaten









Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Gevel	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E
01	hoek perceel	190854,52	389051,94	31,90	Nee	2,00	5,00	8,00	--	--
02	hoek perceel	190844,04	389082,73	31,23	Nee	2,00	5,00	8,00	--	--
03	hoek perceel	190914,39	389073,45	31,22	Nee	2,00	5,00	8,00	--	--
04	hoek perceel	190903,10	389103,97	31,00	Nee	2,00	5,00	8,00	--	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	Wegdek	Totaal	aantal	Cpl	Hbron	Helling	Groep
01	Ringweg	30	30	30	Referentiewegdek	355,00	False	0,75	0	--	
02	Ringweg	60	60	60	Referentiewegdek	355,00	False	0,75	0	--	
03	Pottevenweg	60	60	60	Referentiewegdek	250,00	False	0,75	0	--	

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	6,74	3,22	0,78	88,00	88,00	88,00	10,30	10,30	10,30	1,70	1,70	1,70
02	6,74	3,22	0,78	88,00	88,00	88,00	10,30	10,30	10,30	1,70	1,70	1,70
03	7,37	2,54	0,18	81,30	81,30	81,30	15,10	15,10	15,10	3,60	3,60	3,60

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: eerste model

Model eigenschap	
Omschrijving	eerste model
Verantwoordelijke	RM
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï Omgevingswet, wegverkeer
Aangemaakt door	rick op 08-04-2025
Laatst ingezien door	rick op 08-04-2025
Model aangemaakt met	Geomilieu V2024.2
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,50
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Ja
Gebruik vereenvoudigde absorptiewaarden	Nee
Geen reflectie als scherm meer dan 5° helt	Nee



Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
01_A	hoek perceel	190854,52	389051,94	2,00	46	43	37	46	
01_B	hoek perceel	190854,52	389051,94	5,00	45	42	36	46	
01_C	hoek perceel	190854,52	389051,94	8,00	45	41	35	45	
02_A	hoek perceel	190844,04	389082,73	2,00	45	42	36	46	
02_B	hoek perceel	190844,04	389082,73	5,00	45	42	35	45	
02_C	hoek perceel	190844,04	389082,73	8,00	44	41	34	44	
03_A	hoek perceel	190914,39	389073,45	2,00	34	31	24	34	
03_B	hoek perceel	190914,39	389073,45	5,00	35	31	24	35	
03_C	hoek perceel	190914,39	389073,45	8,00	35	32	25	36	
04_A	hoek perceel	190903,10	389103,97	2,00	32	29	22	32	
04_B	hoek perceel	190903,10	389103,97	5,00	33	30	22	33	
04_C	hoek perceel	190903,10	389103,97	8,00	34	30	23	34	



Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring met verschillende types bodemonderzoek. Daarnaast kunnen wij ook de bodemsanering begeleiden.



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.

Quickscan natuurwetgeving Ringweg ong. (zuidelijk perceel) te Ysselsteyn en aanvullend steenuilenonderzoek



**In opdracht van:
Michels Advies b.v.**

4 maart 2026

ir. J.P.M. Hovens, E.M.H. Smeets BSc en R. Rijnders BSc

Quickscan natuurwetgeving Ringweg ong. (zuidelijk perceel) te Ysselsteyn en aanvullend steenuilenonderzoek

Opdrachtgever: Michels Advies b.v.
Opstellers/controle: ir. J.P.M. Hovens, E.M.H. Smeets BSc / R. Rijnders BSc
Veldwerk: E.M.H. Smeets BSc en P.J.C.A. op het Veld

Faunaconsult B.V. werkt volgens de protocollen in de kennisdocumenten van BIJ12. Onze onderzoeken voldoen daarmee aan de landelijk geldende normen en opdrachtgevers hebben een basis om ons aan te spreken op de kwaliteit van de door ons aangeleverde producten. Onze ecologen voldoen aan de deskundigheidseisen zoals gesteld door RVO. We hechten groot belang aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en we zijn PSO gecertificeerd.

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en status van dit document.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Wet- en regelgeving	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	Bescherming van Natura 2000-gebieden.....	4
2.3	Natuurnetwerk Nederland	4
2.4	Beschermde planten en dieren.....	5
2.5	Kapmelding en kapvergunning.....	6
3	Werkwijze	7
3.1	Beschrijving van de werkzaamheden	7
3.2	Werkwijze	7
4	Aanwezige beschermde natuurwaarden	9
4.1	Beschrijving plangebied	9
4.2	Natura 2000-gebieden	9
4.3	Natuurnetwerk Nederland	10
4.4	Beschermde planten en dieren.....	11
4.5	Houtopstanden.....	13
5	Mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden	14
5.1	Natura 2000	14
5.2	Natuurnetwerk Nederland	14
5.3	Beschermde planten en dieren.....	14
6	Conclusies en aanbevelingen.....	18
6.1	Natura 2000	18
6.2	Natuurnetwerk Nederland	18
6.3	Beschermde planten en dieren.....	18
	Literatuur.....	20
	Bijlage I. Strenger beschermde soorten in het uurhok.....	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Michels Advies b.v. begeleidt de realisatie van een nieuwe woning aan de Ringweg te Ysselsteyn. De voorgenomen ontwikkeling heeft aanleiding gegeven voor deze quickscan natuurwetgeving. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

1.2 Doel en status van dit document

Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Dit document geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project.

Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Omgevingswet en het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de relevante wet- en regelgeving. Hoofdstuk 3 beschrijft de geplande werkzaamheden en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden, de in en nabij het plangebied aanwezige natuurwaarden, evenals de mogelijke overtredingen op de Omgevingswet. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen weer.

2 Wet- en regelgeving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de juridische bescherming van de Nederlandse natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) verving drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden; de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten; de Boswet regelde de kap van bomen buiten de bebouwde kom (als bedoeld in de Boswet). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en de Wet natuurbescherming is daarin geïntegreerd. Zo wordt in artikel 5.18 van de Omgevingswet gesteld dat er per algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels worden gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor o.a. bouwactiviteiten. In artikel 5.10 van de Omgevingswet is geregeld dat per AmvB voor bepaalde ‘flora- en fauna-activiteiten’ wordt bepaald dat Gedeputeerde Staten op de aanvraag voor een omgevingsvergunning mogen beslissen. ‘Flora- en fauna-activiteiten’ zijn de verboden die de Wet natuurbescherming (Wnb) stelde ten aanzien van Vogelrichtlijnsoorten (artikel 3.1 Wnb); Habitatrichtlijnsoorten (artikel 3.5 Wnb) en Overige beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb).

2.2 Bescherming van Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Het is een verzameling van Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden en Wetlands (die worden beschermd middels de internationale Conventie van Ramsar).

De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn geïmplementeerd in de Nederlandse regels. In artikel 2.44 van de Omgevingswet is geregeld dat de Minister voor Natuur en Stikstof dergelijke gebieden kan aanwijzen en in artikels 3.58 en 3.59 Besluit kwaliteit leefomgeving (vanaf hier: Bkl) zijn de begrenzing en instandhoudingsmaatregelen geregeld, om de vanuit de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn gestelde doelen te halen.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd, om die vervolgens passend te beoordelen (op grond van artikel 16.53c van de Omgevingswet. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen, de wettelijke basis daarvoor is geregeld in artikel 10.18 van het Omgevingsbesluit (vanaf hier: Ob). Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;

- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben – zoals ook al in paragraaf 2.2 aangegeven - de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben de Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen.

De toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan het provinciale beleid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.4 Beschermde planten en dieren

De Omgevingswet kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- Vogels

alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 van het Besluit activiteiten leefomgeving; vanaf hier: Bal). Verder nemen de meeste provincies de onder de Wet natuurbescherming benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- Internationaal beschermde soorten

alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);

- Overige beschermde soorten

in het wild levende soorten genoemd in bijlage IX, onder A en B bij artikel 11.54 (Bal). Onder A vallen een aantal in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. Onder B vallen een aantal vaatplanten. In A vallen onder meer de ‘algemene’ zoogdiersoorten die onder de Wnb bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. De Provincie Limburg heeft deze vastgelegd in ‘Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg’ (Gedeputeerde Staten van Limburg, 2017) en Omgevingsverordening Limburg (Provinciale Staten van Limburg, 2023). De laatste is per 1 januari 2024 ingegaan. Dit houdt in dat de meeste soorten die onder de Omgevingswet als beschermde soort zijn aangewezen, ook in de Provincie Limburg worden beschermd.

2.5 Kapmelding en kapvergunning

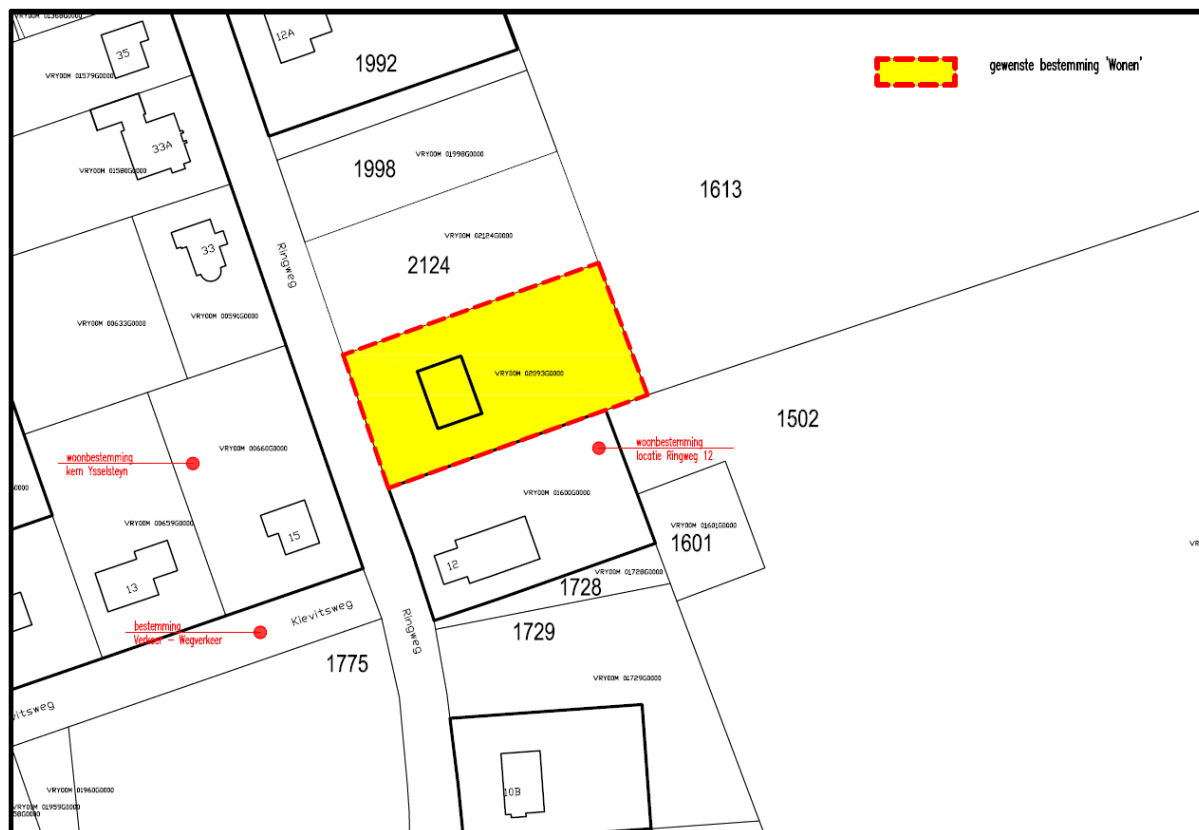
Voor houtopstanden buiten de door de gemeenteraad aan te wijzen 'bebouwingscontour houtkap' (Artikel 5.165b Bkl) dient een kapmelding te worden gedaan en geldt bovendien herplantplicht. Deze regels zijn niet van toepassing op bomen in tuinen, bomen die specifiek voor het oogsten van fruit, noten of vruchten worden geteeld, kerstbomen jonger dan 20 jaar, houtsingels rond boomgaarden, etc. De regels zijn ook niet van toepassing indien de houtopstand minder dan 10 are groot is, of als het gaat om minder dan 20 bomen in een rijbeplanting (Bal, 11.111 t/m 11.131).

Binnen de 'bebouwingscontour houtkap' is de Omgevingswet niet van toepassing, maar gelden de gemeentelijke regels.

3 Werkwijze

3.1 Beschrijving van de werkzaamheden

In het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiertoe wordt de bestaande weilandvegetatie verwijderd en worden er enkele bomen gekapt. Figuur 3.1 geeft een schets van de voorgestane situatie weer.



Figuur 3.1. Schets van de voorgestane situatie. Bron: Michels Advies b.v.

3.2 Werkwijze

De quickscan is uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een bronnenonderzoek. Op 27 maart 2025 heeft Faunaconsult B.V. het plangebied bezocht, evenals de omringende zone. Hierbij werden beschermde planten geïnventariseerd en werd beoordeeld voor welke plant- en diersoorten het plangebied geschikte habitat biedt. Waarnemingen van soorten in het plangebied zijn genoteerd. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, hollen en potentieel geschikte verblijfplaatsen. Het bureauonderzoek is gebaseerd op vrij verkrijgbare verspreidingsbronnen en waarnemingen van soorten:

- Beschermde SoortenIndicator (BeSI);
- RAVON (www.ravon.nl);
- FLORON (www.floron.nl);
- SOVON (www.sovon.nl);
- Zoogdierversamenleving (www.zoogdierversamenleving.nl);
- NDFF Verspreidingsatlas (www.verspreidingsatlas.nl).

Vervolgens zijn bij Uilenwerkgroep Maas en Peel gegevens omtrent het voorkomen van steenuilennesten opgevraagd en is er op 2 juni 2025 door Hans Hovens (Faunaconsult) en Otto Schreurs en Martin Peetes (beiden lid van de uilenwerkgroep) rond het plangebied gezocht naar

steenuilennesten en naar geschikte locaties voor het plaatsen van steenuilennestkasten. Daarbij werd tevens de steenuilennestkast aan de Ringweg 12a geïnspecteerd.

4 Aanwezige beschermde natuurwaarden

4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied (zie figuur 4.1 en de foto's op het voorblad) is gelegen aan de oostelijke rand van Ysselsteyn. Het ligt buiten de kern, in een voornamelijk agrarisch gebied met tuinen, akkers, weilanden en woningen. Het plangebied zelf bestaat uit een weiland met fruitboomgaard en bomen rondom.



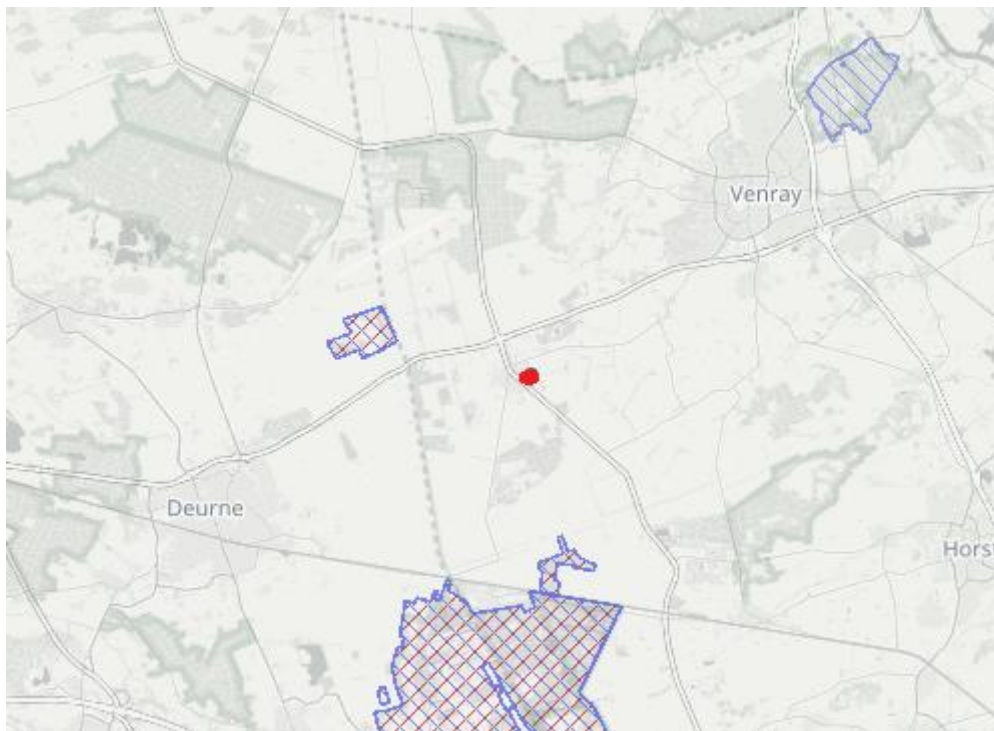
Figuur 4.1. Ligging van het plangebied (rood omlijnd). Bron: [Kadastrale Kaart](#). De locatie van het buiszerdnest is blauw omcirkeld.

4.2 Natura 2000-gebieden

In tabel 4.2. is een overzicht weergegeven van de Natura 2000-gebieden binnen een afstand van 10 kilometer van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Figuur 4.2 laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

Tabel 4.2. Overzicht van de natura 2000 gebieden binnen een afstand van 10 km van het plangebied.

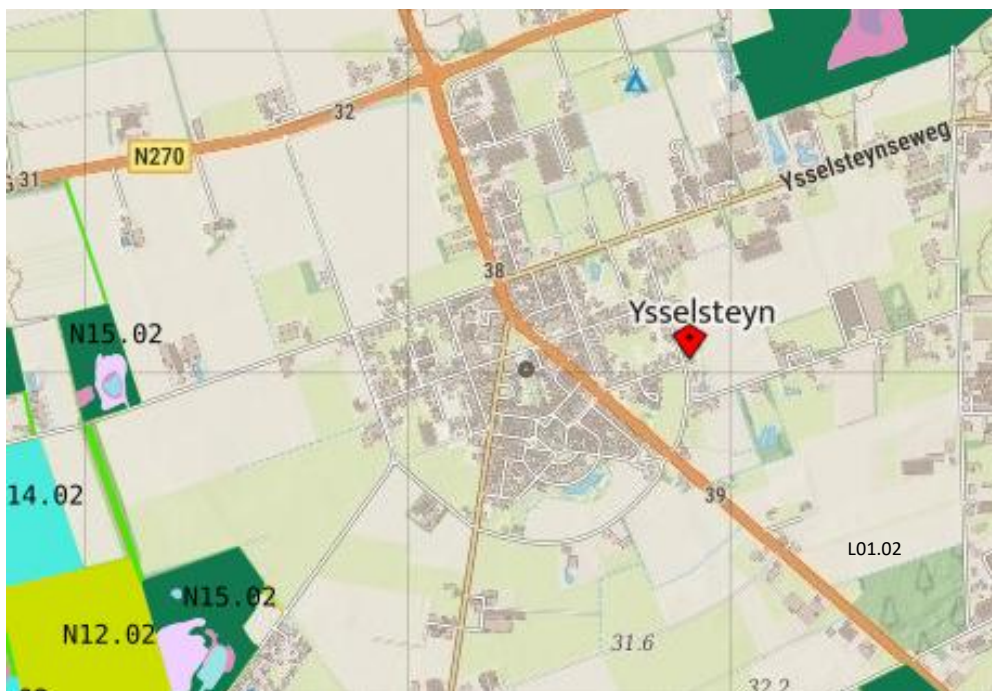
Natura 2000 gebieden	Afstand tot plangebied (km)
Deurnsche Peel & Mariapeel	3,3
Boschhuizerbergen	9,0



**Figuur 4.2. Natura 2000-gebieden (rood en blauw gearceerd) ten opzichte van het plangebied (rode stip).
Bron: Natura 2000 Network Viewer.**

4.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op zo'n 0,7 kilometer afstand ten westen van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat bestaat uit het beheertype N15.02 'Dennen-, eiken-, en beukenbos' (zie figuur 4.3)



Figuur 4.3. Ligging van het plangebied (rode marker) ten opzichte van het NNN (gekleurde delen; N15.02 'Dennen-, eiken-, en beukenbos'). Bron: Provincie Limburg.

4.4 Beschermde planten en dieren

In Bijlage I is een lijst weergegeven van de vogelsoorten en de strenger beschermde zoogdier-, vissen-, vlinder-, libellen-, reptielen- en amfibieënsoorten die volgens de BeSI en de NDFF-verspreidingsatlas in en rond het plangebied voorkomen (op basis van de afgelopen 5 jaar).

Zoogdieren en vogels

In het plangebied bevinden zich geen gebouwen. Daarmee is het voorkomen van de in bijlage 1 genoemde gebouwbewonende soorten (huismus, gierzwaluw, gebouwbewonende vleermuissoorten en steenmarter) uitgesloten. Ook de overige in bijlage I genoemde zoogdiersoorten komen niet in het plangebied voor; dassenburchten, -wissels, -latrines etc. zijn in het plangebied afwezig, voor de bever zijn geen wateren aanwezig, eekhoornnesten zijn niet aanwezig in de bomen in het plangebied en voor het damhert en de wolf is het plangebied ongeschikt als leefgebied.

Verder zijn er bomen in het plangebied aanwezig. In één van deze bomen (zie figuren 4.1 en 4.4.1) bevindt zich een buizerdnest, waar tijdens het veldbezoek een buizerd van opvloog.

Op 55 meter afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich een steenuilennestkast (bij Ringweg 12a; zie figuur 4.4.2 en 4.4.3). In deze nestkast is in 2025 niet gebroed, maar volgens de bewoners van de woning aan de Ringweg 12a in 2024 nog wel. De grasvegetatie met verspreid staande fruitbomen in het plangebied vormt waarschijnlijk foerageergebied voor de steenuil.



Figuur 4.4.1. Buizerdnest in het plangebied.



Figuur 4.4.2. Steenuilennestkast (rode pijl) op 55 meter afstand van het plangebied.

Volgens Uilenwerkgroep Maas en Peel (in de persoon van Gerrit Michels) zou er nog een steenuilennestkast aan de Puttenweg 34 te Ysselsteyn aanwezig zijn (zie figuur 4.4.3). Deze nestkast is al 10 jaar niet door steenuilen gebruikt. Verder zijn er geen steenuilennestkasten door de uilenwerkgroep in een straal van 400 meter rond het plangebied geplaatst en ook geen steenuilennesten bekend.



Figuur 4.4.3. Locatie van de bewoonde steenuilennestkast (rood omcirkeld) en een onbewoonde steenuilennestkast (blauw omcirkeld) t.o.v. het plangebied (rood omlijnd).

Tijdens het veldbezoek zijn ekster, tjiftjaf, koolmees, houtduif en spreeuw waargenomen. Wegens de afwezigheid van holtes is het voorkomen van verblijven van boom-bewonende vleermuissoorten en uilennesten direct in het plangebied ook uitgesloten. Verder is het ook mogelijk dat gedurende het broedseizoen algemene in opgaande vegetatie broedende vogelsoorten in het plangebied gaan broeden. Voor kleine marterachtigen als de wezel biedt het plangebied onvoldoende dekking. Algemene zoogdieren als de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Amfibieën en andere diersoorten

Wateren die als voortplantingswater of leefgebied voor amfibieën en vissen kunnen dienen zijn in en rond het plangebied afwezig. Strenger beschermde amfibieënsoorten zijn daardoor, en wegens het aanwezige biotoop (open gebied zonder dekking) niet in het plangebied te verwachten. Het is wel mogelijk dat algemene amfibieënsoorten als de gewone pad en bruine kikker in het plangebied voorkomen. Reptielen en vlinders zijn wegens het aanwezige biotoop, de soortenarme vegetatie en de afwezigheid van nectarplanten en luwte niet te verwachten in het plangebied. Andere soorten, die beschermd zijn onder de Omgevingswet, zijn evenmin in het plangebied te verwachten.

Planten

In het plangebied zijn alleen algemene, niet-beschermde planten waargenomen als zomereik, appelboom, kersenboom, hazelaar, meidoorn, klimop, hulst, braam, ridderzuring, laurierkers, grote brandnetel, kardinaalsmuts, scherpe boterbloem en paarse dovenetel.

Tabel 4.4 geeft de beschermde soorten weer die (mogelijk) een nest, voortplantings- of rustplaats in het plangebied hebben.

Tabel 4.4. (Potentieel) in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het beschermingsregime van de soorten in de Omgevingswet is eveneens weergegeven. * = De buizerd is een categorie 4-soort ** = Steenuilennesten zijn in Limburg jaarrond beschermd; een nest is echter afwezig in het plangebied, maar het plangebied fungeert waarschijnlijk wel als foerageergebied voor deze soort.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	Vogels	Internationaal beschermde soorten	Andere beschermde soorten
Algemene grondbroedende vogels	X		
Buizerd (<i>Buteo buteo</i>)	X*		
Steenuil (<i>Athene Noctua</i>)	X**		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)			X
Rosse woelmuis (<i>Myodes glareolus</i>)			X
Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)			X
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)			X

4.5 Houtopstanden

Er wordt een nog onbekend aantal bomen gekapt. Deze bomen bevinden zich buiten de bebouwingscontour. Indien het minder dan 20 niet-fruitbomen betreft, hoeft er geen provinciale kapmelding te worden gedaan en is er geen herplantingsplicht van toepassing vanuit de Omgevingswet. Volgens de website van de gemeente Venray zijn het geen monumentale en waardevolle bomen en er dient dus geen gemeentelijke kapvergunning te worden aangevraagd.

5 Mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden

5.1 Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Deurnsche Peel & Mariapeel’ op een afstand van circa 3,3 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand verwachten wij van de voorgenomen werkzaamheden geen direct effect op bovengenoemd Natura 2000-gebied.

Het hierboven genoemde Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Bovendien door de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied, verwachten wij echter geen significant effect op bovengenoemd (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebied(en).

5.2 Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt op circa 0,7 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 4.3). Vanwege de afstand hebben de werkzaamheden waarschijnlijk geen noemenswaardig effect op de natuurwaarden in het NNN.

5.3 Beschermde planten en dieren

- Het verwijderen van bomen en andere opgaande vegetatie kan tijdens het broedseizoen leiden tot verstoring of sterfte van broedende vogels, hun jongen en/of hun eieren. Ook kan dit leiden tot de vernietiging van een beschermd nest.

- Het verwijderen van de boom met het buizerdnest kan tijdens het broedseizoen leiden tot verstoring of sterfte van broedende vogels, hun jongen en/of hun eieren. Ook leidt dit tot de vernietiging van een strenger beschermd nest. Omdat er binnen 200 meter van de nestboom vele hoge bomen staan, zijn er wel voldoende alternatieve locaties voor de buizerd aanwezig om elders in het territorium een nieuw nest te bouwen. Volgens BIJ12 (2023) is 200 meter de minimale afstand van een buizerdnest tot het nest van een buurpaar. De buizerdpopulatie komt dus niet in gevaar.

- Op 55 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een steenuilennestkast waarin in 2024 voor het laatst door steenuilen is gebroed. Deze nestkast wordt uiteraard behouden, de voorgenomen ingreep leidt dus niet direct tot het verlies van een nest. Omdat de afstand tussen het steenuilennest en het plangebied 55 meter bedraagt en er bomen tussen het plangebied en de nestkast staan, kunnen de werkzaamheden (en permanente bewoning) ook niet leiden tot verstoring van de steenuilen bij/in hun nest.

- Het plangebied fungeert waarschijnlijk als foerageergebied voor de steenuilen in de nestkast op Ringweg12a. Direct ten noordwesten van het plangebied wil men eveneens weiland bebouwen (Rijnders en Hovens, 2025), en ook dit perceel fungeert waarschijnlijk als steenuilenfoerageergebied. Figuur 5.3.1 toont hoeveel geschikt foerageergebied (weilanden en gazons met bomen) er rond de te bebouwen kavels zal overblijven. Uitgaande van een cirkel met een straal van 300 meter rondom de bewuste nestkast zal er zo’n 10 hectare leefgebied over blijven (een steenuil gebruikt een gebied met een straal tussen 100 en 300 meter rondom de (potentiële) broedplek; Parmentier en Van Paassen, 2009). Volgens BIJ12 (2017) jaagt de steenuil doorgaans in zijn gehele territorium, welke minimaal 5, en maximaal 30 hectare groot kan zijn. De negatieve effecten die de steenuil zal ondervinden van de werkzaamheden zijn dus nihil.



Figuur 5.3.1. Geschikt steenuilenleefgebied (groen weergegeven) binnen 300 meter rond het plangebied en het te bebouwen buurkavel (beiden blauw weergegeven).

Ondanks dat er dus voldoende foerageergebied voor de steenuilen overblijft, hebben de initiatiefnemers op 29 september 2025 een viertal steenuilennestkasten laten plaatsen in het gebied ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied is daardoor zeer geschikt geworden als leefgebied voor steenuilen. Uilenwerkgroep Maas en Peel en Faunaconsult hebben de 4 locaties samen uitgekozen. Leden van de uilenwerkgroep hebben de kasten geplaatst en zullen deze ook onderhouden. Op de volgende plekken is een steenuilennestkast geplaatst (zie figuur 5.3.2):

1. In de singel bij Pottevenweg 9 (van de Familie De Bekker);
2. In de andere singel bij Pottevenweg 9 van de Familie De Bekker;
3. In de singel bij Pottevenweg 7 (van Theo Janssen);
4. Achter een boomkwekerij in de singel behorende bij Pottevenweg 9 (van de Familie De Bekker) bij een wekje met IJslandse pony's.



Figuur 5.3.2. Locaties van de geplaatste steenuilennestkasten (rode nummers) Het plangebied en het eveneens te bebouwen buurkavel zijn rood omlijnd.

- Bij de werkzaamheden kunnen voortplantings- en of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden verstoord. Individuen kunnen hierbij worden verstoord en/of gedood.

In de volgende tabel zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Omgevingswet weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd hoe deze overtredingen kunnen worden voorkomen.

Tabel 5.3. Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van het Bal.

Soort	Categorie	Art. 11.37 lid 1	Art. 11.46 lid 1	Art. 11.54 lid 1
Algemene in het plangebied broedende vogels	Vogels	a,b,d		
Buizerd	Vogels (waarvan het nest strenger is beschermd; categorie 4)	a,b,d		
Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën	Overige soorten			a,b

De letters in de tabel corresponderen met die van de onderstaande verboden:

Artikel 11.37, lid 1 (vergunningplichtige / schadelijke handelingen Vogelrichtlijnsoorten)

- a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
- b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
- c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
- d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

Artikel 11.46, lid 1 (vergunningplichtige / schadelijke handelingen Habitatrichtlijnsoorten)

- a. het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
- b. het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
- c. het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
- d. het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
- e. het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Artikel 11.54, lid 1 (vergunningplichtige / schadelijke handelingen andere soorten)

- a. het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;
- b. het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder a; en
- c. het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.

De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 11.54, lid 2 Bal).

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben.

6.2 Natuurnetwerk Nederland

Door de werkzaamheden gaat er geen NNN verloren. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

6.3 Beschermde planten en dieren

Algemene in het plangebied broedende vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart - 15 juli uit te voeren (buiten het broedseizoen van de meeste vogels). Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Omgevingswet begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Buizerd

In een boom in het plangebied bevindt zich een buizerdnest. Buizerdnesten zijn in Limburg niet jaarrond beschermd, maar wel strenger beschermd (categorie 4). Voor categorie 4-soorten moet een initiatiefnemer kunnen aantonen dat er in de omgeving voldoende functioneel leefgebied aanwezig blijft; dit is duidelijk het geval. Verder moet er vanuit de zorgplicht altijd gekeken worden of het verwijderen van het nest kan worden vermeden (M.P.T. Heeskens 2023). Het is aan de initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat de bewuste boom niet kan worden behouden.

Volgens BIJ12 (2023) kan verstoring van broedende buizerds, hun jongen en eieren worden voorkomen door de bewuste nestboom buiten de periode 1 februari – 1 september (het broedseizoen van de buizerd) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van de buizerd geen overtredingen op de Omgevingswet begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde andere 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 omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen (deze zijn opgenomen in Bijlage X van de Omgevingsverordening Limburg; Provinciale Staten van Limburg, 2023). Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); 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.

Houtopstanden

Er wordt een nog onbekend aantal bomen gekapt. Indien het minder dan 20 niet-fruitbomen betreft, hoeft er geen provinciale kapmelding te worden gedaan en is er geen herplantingsplicht van toepassing

vanuit de Omgevingswet. Indien dit wel het geval is, dient er een kapmelding bij de provincie te worden gedaan. Ook is er dan herplantplicht.

Literatuur

- BIJ12. 2023. Kennisdocument buizerd Buteo buteo. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht
- BIJ12. 2017. Kennisdocument Steenuil Athene Noctua. Versie 1.0 BIJ12, Utrecht
- Gedeputeerde Staten van Limburg. 2017. Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Provinciaal blad nr. 5634.
- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Parmentier, F. en A. van Paassen. 2009. Steenuil onder de pannen. Maatregelencatalogus ter verbetering van het leefgebied van de steenuil. Landschapsbeheer Nederland.
- Provinciale Staten van Limburg. 2025. Omgevingsverordening Limburg. Provinciaal blad 2025, 1614.
- Heeskens, M.P.T. 2023. Antwoord van Gedeputeerde Staten op schriftelijke vragen over buizerd en sperwer. Maastricht.
- Rijnders, R. en J.P.M. Hovens. 2025. Quickscan natuurwetgeving Ringweg ong. (noordelijk perceel) te Ysselsteyn en aanvullend steenuilenonderzoek. In opdracht van: Bureau Leefomgeving BV. Faunaconsult B.V., Belfeld.

Bijlage I. Strenger beschermde soorten in het uurhok.

De strenger beschermde vogel-, zoogdier-, vissen-, vlinder-, libellen-, reptielen- en amfibieënsoorten die volgens de NDFF-verspreidingsatlas (op basis van de afgelopen 5 jaar en het 5x5 kilometerhok waarin het plangebied zich bevindt) in en rond het plangebied voorkomen.

Vogels		Zoogdieren
Huismus	Steenuil	Bever
Zwarte specht	Torenvalk	Das
Gierzwaluw	Wespendief	Eekhoorn
Ooievaar	Zwarte wouw	Gewone dwergvleermuis
Oehoe	Roerdomp	Wolf
Ransuil	Blauwe reiger	Damhert
Rode wouw	Buizerd	
Sperwer	Draaihal	
Havik	Grauwe klauwier	
Boerenwaluw	Grutto	
Boomvalk	Ijsvogel	
Bosuil	Kramsvogel	
Grote gele kwikstaart	Kerkuil	
Slechtvalk	Spotvogel	
Visdief	Ringmus	
Roek		
Huiswaluw		
Wulp		
Zomertortel		
Amfibieën	Vlinders en nachtvlinders	Libellen
Alpenwatersalamander	Spiegeldikkopje	Beekrombout
Kamsalamander	Kleine ijsvogelvlinder	Gevlekte witsnuitlibel
Heikikker		
Vinpootsalamander		
Poelkikker		
Reptielen	Vissen	Vaatplanten
Levendbarende hagedis		

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Michels Advies b.v.
Ringweg ongenummerd,
5813 BP Ysselsteyn

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Aanlegfase
Berekening aanlegfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RiTtKKHgPgNs1
25 juni 2025, 12:53
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Bouwfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd -
Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	0,8 kg/j	66,7 kg/j

Resultaten

Bouwfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd -
Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

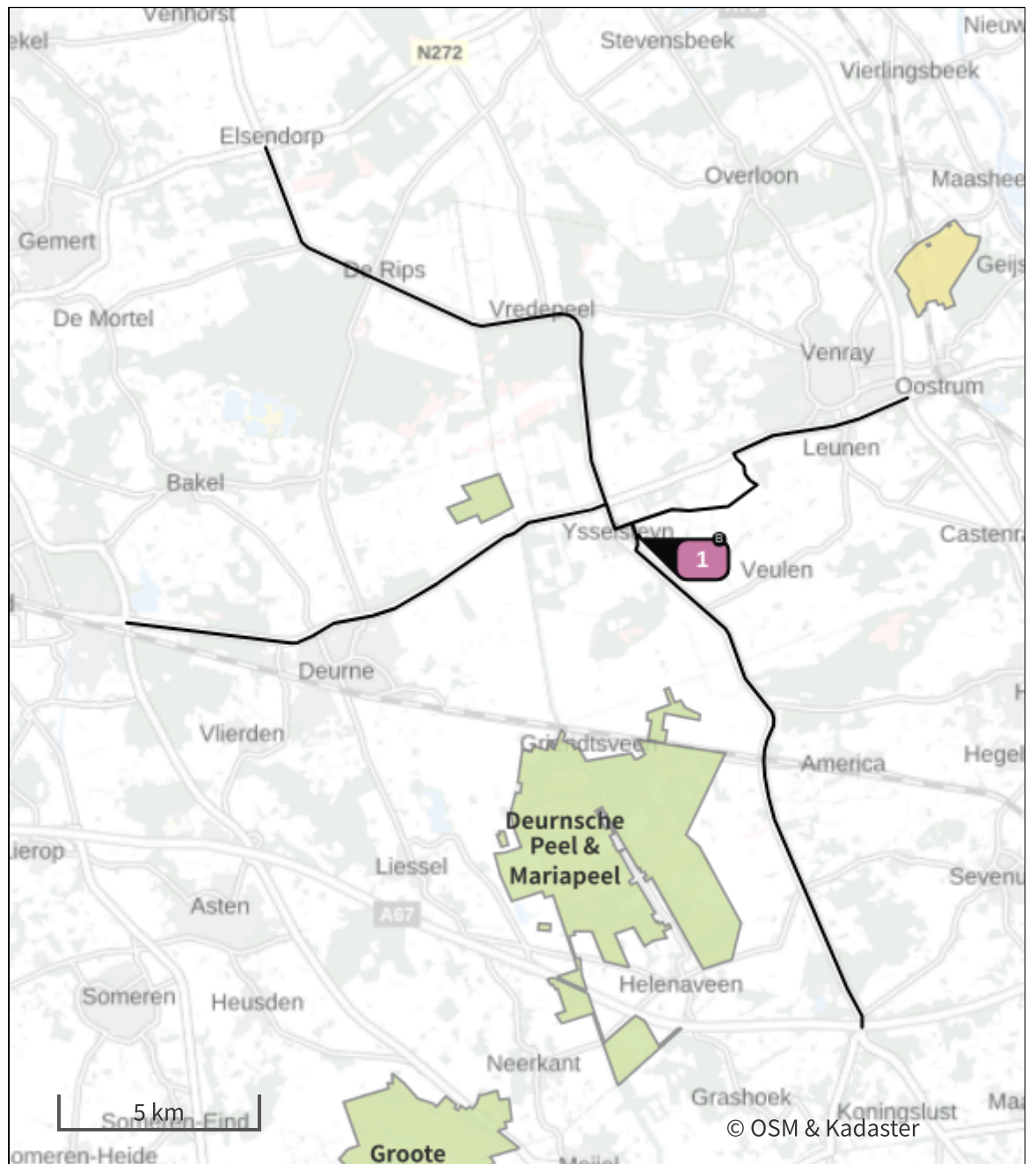
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Bouwfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bouwwerktuigen	0,5 kg/j	59,0 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,4 kg/j	7,6 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Bouwfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwwerktuigen		NO _x		59,0 kg/j	
Locatie	X:190877,82 Y:389085,35		NH ₃		0,5 kg/j	
Oppervlakte	0,30 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Bouwwerktuigen	Middelzware utiliteitsvoertuigen (tot 6L cilinderinhoud) op diesel		100 u/j		NO _x	12,0 kg/j
					NH ₃	88,0 g/j
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	300 l/j	20 u/j	4 l/j	NO _x	8,2 kg/j
					NH ₃	72,0 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	140 l/j	40 u/j	0 l/j	NO _x	4,8 kg/j
					NH ₃	33,6 g/j
Grote loader	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	210 l/j	18 u/j	0 l/j	NO _x	7,0 kg/j
					NH ₃	50,4 g/j
Minigraver	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	315 l/j	45 u/j	0 l/j	NO _x	10,6 kg/j
					NH ₃	75,6 g/j
Kleine loader	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	600 l/j	60 u/j	8 l/j	NO _x	16,4 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Aanvoer bouwmaterialen en personeel 1			Links	Rechts	NO _x	1,2 kg/j
Locatie	X:194071,86 Y:383335,56	Type scherm	-	-		NO ₂	0,3 kg/j
Lengte	14.413,60 m	Hoogte	-	-		NH ₃	52,9 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	1						
Type hoogteligging	Normaal						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	80,0 /jaar				0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /jaar				0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /jaar				0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %	

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Aanvoer bouwmaterialen en personeel 2			Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:193352,44 Y:391118,76		Type scherm	-	-	NO ₂	0,2 kg/j
Lengte	9.544,72 m		Hoogte	-	-	NH ₃	35,0 g/j
Wegtype	Buitenweg		Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	1						
Type hoogteligging	Normaal						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	80,0 /jaar				0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /jaar				0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /jaar				0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %	

4 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Aanvoer bouwmaterialen en personeel 3		Links	Rechts	NO _x	1,4 kg/j
Locatie	X:187458,96 Y:394522,78	Type scherm	-	-	NO ₂	0,3 kg/j
Lengte	16.419,49 m	Hoogte	-	-	NH ₃	60,3 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	80,0 /jaar			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /jaar			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /jaar			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	

5 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Aanvoer bouwmaterialen en personeel 4		Links	Rechts	NO _x	4,3 kg/j
Locatie	X:184943,47 Y:387418,84	Type scherm	-	-	NO ₂	0,9 kg/j
Lengte	14.640,51 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	400,0 /jaar			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /jaar			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %	

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.2.1_20250507_5b5649d2ba

Database versie 2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Michels Advies b.v.
Ringweg ongenummerd,
5813 BP Ysselsteyn

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Gebruiksfase
Berekening gebruiksfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rn7T7EEUQ8yS
25 juni 2025, 11:45
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd -
Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	0,3 kg/j	9,2 kg/j

Resultaten

Gebruiksfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd -
Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Gebruiksphase nieuwe woning Ringweg ongenummerd (Beoogd), rekenjaar 2026

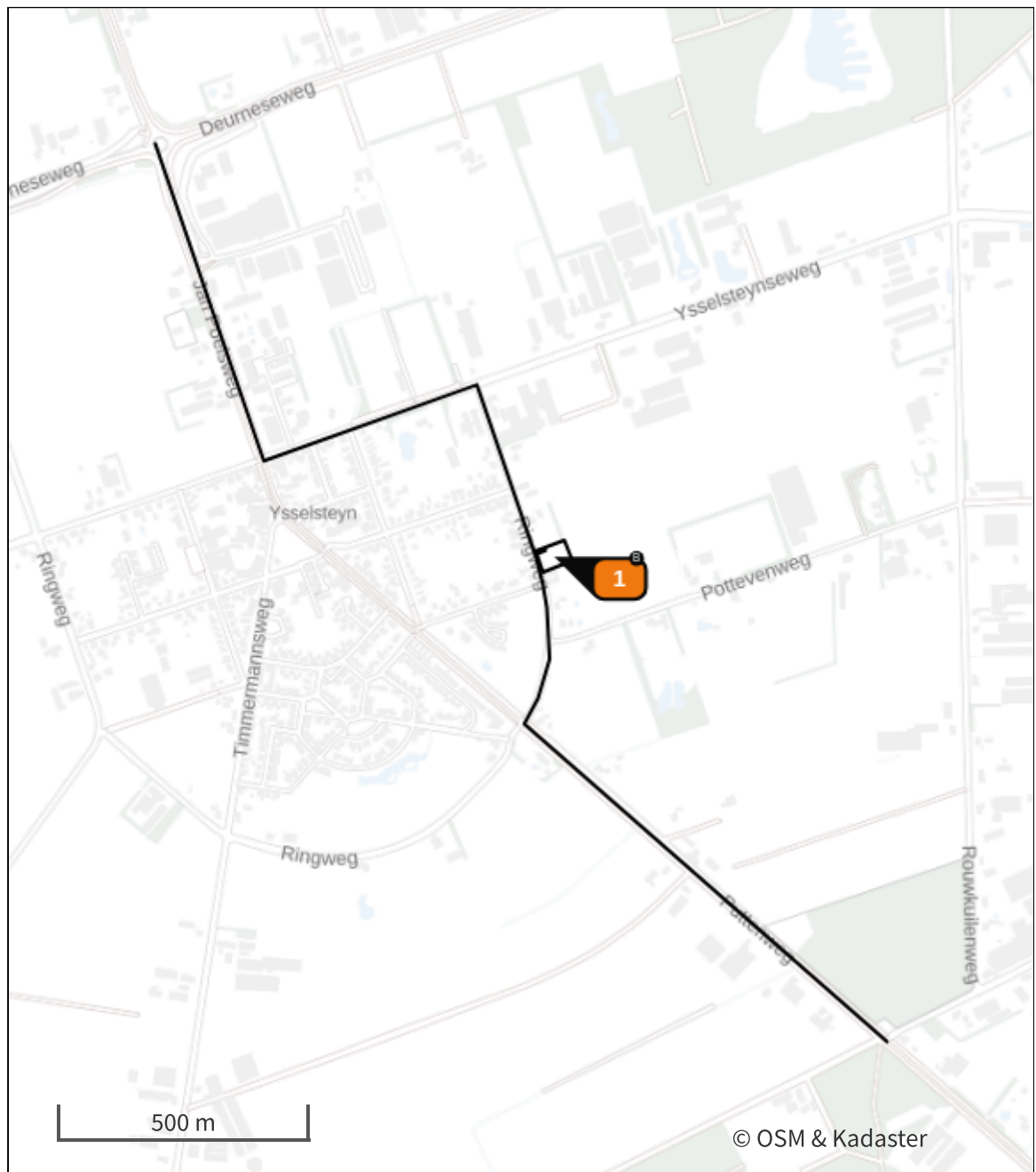
Emissiebronnen

Emissie NH₃

Emissie NO_x

 Wonen en Werken Woningen Nieuwe woning	-	5,0 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	4,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase nieuwe woning Ringweg ongenummerd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfasen nieuwe woning Ringweg ongenummerd, Rekenjaar 2026
1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Nieuwe woning	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NO _x	5,0 kg/j
Locatie	X:190877,09 Y:389087,09	Warmteinhoud	0,000 MW		
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,28 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 1		Links	Rechts	NO _x	2,1 kg/j
Locatie	X:190363,96 Y:389308,45	Type scherm	-	-	NO ₂	0,4 kg/j
Lengte	1.528,45 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,1 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5,0 /etmaal				0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 2		Links	Rechts	NO _x	2,1 kg/j
Locatie	X:191043,26 Y:388547,91	Type scherm	-	-	NO ₂	0,4 kg/j
Lengte	1.360,88 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,1 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,0 /etmaal				0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal				0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal				0,0 %

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.2.1_20250507_5b5649d2ba

Database versie 2024.2.1_5b5649d2ba_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Datum 11 juni 2025
Onderwerp Verslag van de omgevingsdialoog met de burens over bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Ringweg ongenummerd (sectie M nummer 2093) te Ysselsteyn.

De gesprekken zijn gevoerd door mij, [REDACTED] initiatiefnemers van dit plan.

We hebben aangegeven dat we een burgerwoning willen bouwen op perceel M 2093 in Ysselsteyn.

De situatieschets versie 16-05-2025 en 3D-tekening versie 14-05-2025 van de woning hebben we daarbij laten zien en doorgenomen.

Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Die procedure hebben we nu opgestart. Het streven is om in 2026 te starten met de bouw van de woning.

Kievitsweg 15:

Op 20 mei hebben we gesproken met [REDACTED], eigenaren en bewoners van Kievitsweg 15. Zij hadden geen verdere vragen of opmerkingen en wensten ons veel succes.

Ringweg 12a:

Op 31 mei hebben we gesproken met [REDACTED], eigenaren en bewoners van Ringweg 12a. Ze vroegen hoe hoog de woning ging worden. We hebben aangegeven de nokhoogte circa 9,5 meter wordt. Ze gaven aan dat het zou mooi zijn als een deel van de bomen in de singel aan de achterzijde en rechterkant gedeeltelijk waar mogelijk behouden kan blijven. We hebben aangegeven dat in overweging te nemen en te betrekken bij het plan voor de landschappelijke inpassing.

In Ysselsteyn wordt gesproken over een mogelijk voetpad langs de ringweg, waar ook Ringweg 12a aan is gevestigd. Ze vroegen zich af wat de huidige stand van zaken is. We hebben aangegeven dat wij hier ook geen duidelijkheid over hadden. Maar dat dit (indien aan de orde) ongetwijfeld nog wel aan de bewoners van de Ringweg voorgelegd zou worden.

Na afloop van het gesprek hadden Wout en Marleen geen andere vragen of opmerkingen.

Ringweg 33:

Op 23 mei hebben we gesproken met [REDACTED], eigenaren en bewoners van Ringweg 33. Ze hadden geen opmerkingen en wensten ons veel succes met het plan.

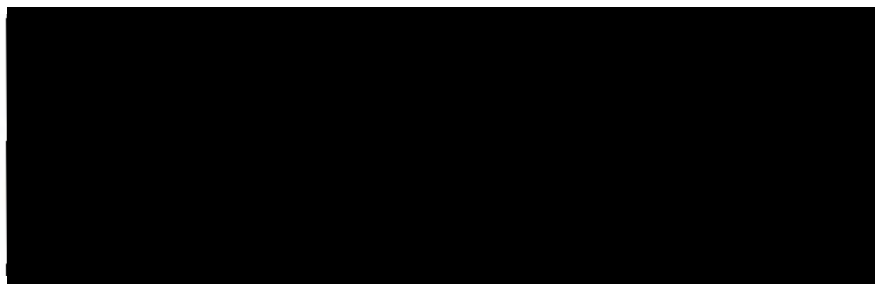
Ringweg 33a:

Op 26 mei hebben we gesproken met [REDACTED], eigenaren en bewoners van Ringweg 33a. Ze gaven aan het initiatief en het plan te waarderen, ze hadden geen op- of aanmerkingen.

Ringweg 12 Ysselsteyn:

Op 20 mei 2025 gesproken met [REDACTED], eigenaren en toekomstige bewoners van Ringweg 12. Ze gaven aan het een mooi plan te vinden, ze hadden geen vragen of opmerkingen.

[REDACTED]
Kempkensberg 32
5813 AE Ysselsteyn



Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn

TAM-omgevingsplan - gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn
Identificatienummer:	NL.IMRO.0984.TAM25012-va01
Status:	Definitief
Datum:	6 maart 2026
Projectnummer Buro SRO:	36.90.33

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Michels Advies b.v.
----------------	---------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave:

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding voor het initiatief	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	15
3.1 Rijksbeleid en rijksregels	15
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Waterschapsbeleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	28
4.1 Weging van het waterbelang	28
4.2 Activiteiten en milieuzonering	30
4.3 Bodem	31
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Geur	33
4.6 Geluid	37
4.7 Omgevingsveiligheid	38
4.8 Trilling	40
4.9 M.e.r.-beoordeling	41
4.10 Explosieven	42
4.11 Gewasbeschermingsmiddelen	42
Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit	44
5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik	44
5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	44
5.3 Ecologie	46
5.4 Verkeer en parkeren	47
5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
Hoofdstuk 6 Conclusie	50
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	51
7.1 Inleiding	51
7.2 Juridische systematiek	51
7.3 Toepassingsbereik TAM-omgevingsplan	51
7.4 Beschrijving per functie	51
Hoofdstuk 8 Overige aspecten	53
8.1 Participatie	53
8.2 Kostenverhaal	53
8.3 Vooroverleg	53

Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Bodemonderzoek	56
Bijlage 2 Geurberekeningen	57
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	58
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	59
Bijlage 5 AERIUS-berekening (aanlegfase)	60
Bijlage 6 AERIUS-berekening (gebruiksfase)	61
Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog	62
Regels	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	64
Artikel 1 Toepassingsbereik	64
Artikel 2 Begripsbepalingen	64
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	67
Hoofdstuk 2 Functieregels	69
Artikel 4 Agrarisch	69
Artikel 5 Wonen	71
Artikel 6 Waarde – Archeologie -2	73
Artikel 7 Waterstaat – beschermingszone watergang	74
Hoofdstuk 3 Algemene regels	75
Artikel 8 Aanvraagvereisten	75
Artikel 9 Algemeen gebruiksverbod	75
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 12 Spuitvrije zone	75
Artikel 13 Overige regels	75
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	77
Artikel 14 Overgangsrecht	77
Bijlage bij de regels	78
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	79
Verbeelding deellocatie Ringweg ongenummerd	80
Verbeelding deellocatie Ysselsteynseweg 40	81

Regels

Pre-ambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn. Voorliggend plan is als een nieuw hoofdstuk 22p opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Venray. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22p van het omgevingsplan van de gemeente Venray. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22p' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22p' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

- a. In afwijking van het bepaalde in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, te weten de bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010 en de daaropvolgende herzieningen) en 'Ringweg 12 Ysselsteyn' (vastgesteld op 30 augustus 2011) met de daarbij horende begrippen en wijze van meten, gelden voor het plangebied als bedoeld onder c, de regels zoals opgenomen in dit hoofdstuk;
- b. De regels in afdeling 22.2 van het Omgevingsplan gemeente Venray (met uitzondering van subparagraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3) zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25012-va01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk. Aanvullend daarop gelden voor de toepassing van dit hoofdstuk de volgende begripsbepalingen:

2.1 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn met identificatienummer NL.IMRO.0984.TAM25012-va01 van de gemeente Venray bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0984.TAM25012-va01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.2 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aan-huis-gebonden-beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

2.6 aan-huis-gebonden-bedrijf

Het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij de woning met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend , met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

2.7 archeologische waarden

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

2.8 bebouwing

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

2.9 bed & breakfast

Recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

2.10 bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

2.11 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbij het behoort, dat niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan dat hoofdgebouw.

2.12 bijbehorende bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

2.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk. alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

2.14 bouwperceel

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

2.15 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.16 bouwvlak

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

2.17 bouwwerk

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

2.18 burgerwoning

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

2.19 cultuurhistorische waarde

De waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegen- en slotenpatroon, de verkavelingsstructuur of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

2.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.21 eigen terrein

Het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

2.22 gebouw

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

2.23 gewasbeschermingsmiddel

Gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van Verordening (EG) nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de Richtlijnen 79/117/EEG en 91/414/EEG van de Raad (PbEU, L 309).

2.24 herbouw

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

2.25 huishouden

Een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren.

2.26 kamerverhuur

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

2.27 logies

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

2.28 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.

2.29 milieucategorie

Weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

2.30 natuurlijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

2.31 ondergronds

Beneden het peil.

2.32 peil

- a. Voor gebouwen waarvan:
 - 1. de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
 - 2. het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de hoogte van de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt; met dien verstande dat, indien bestaande gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen als peil wordt beschouwd.

2.33 Ruimtelijk KwaliteitsKader

Gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023, ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarden bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Indien gedurende de planperiode het gemeentelijke toetsingskader (Ruimtelijk KwaliteitsKader) wijzigt wordt de nieuwe versie in acht genomen.

2.34 tijdelijke werknemers

Tijdelijke werknemers die legaal (op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning) niet permanent in de gemeente verblijven en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

2.35 weg

Een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

2.36 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

2.37 woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting en hoofdverblijf van een huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van dit hoofdstuk wordt als volgt gemeten:

3.1 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.2 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.4 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Verticaal vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte peil.

3.5 de afstand tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens:

De kortste afstand van een bouwwerk tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens van het bouwperceel.

3.6 de afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

3.7 de vloeroppervlakte:

Op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

3.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.9 de inhoud van overkappingen, carports en daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken:

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie. Overstekken tot 0,50 meter worden niet meegeteld bij de berekening van de inhoud.

3.10 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.11 vrijwaringszone weg

Uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan inclusief bijbehorende toe- en afritten.

3.12 de inhoud van een burgerwoning:

Als inhoud van de burgerwoning wordt aangemerkt de inhoud (m³) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen.

3.13 wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m, m² of m³ zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht;
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Agrarisch' heeft de volgende functies:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. dagrecreatief medegebruik 1;
- c. dagrecreatief medegebruik 2;
- d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- e. de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- f. aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- g. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen intensieve veehouderij of glastuinbouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- h. voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

- i. deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de functie;
- j. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.2 Beoordelingsregels – bouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de functie, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

4.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding '-bw' is geen bedrijfswoning toegestaan;

4.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen een bouwvlak met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende eisen:

a. (agrarische) bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max. 6,5 m.
Bouwhoogte	Max. 11 m.
Dakhelling	Min. 12 °.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m.
Afstand tot burgerwoning	Min. 25 m.
Afstand tot andere nabij gelegen (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak	Min. 25 m.

b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Bouwhoogte kunstmest en voedersilo's	Max. 12 m, mits de mestlo achter de achtergevel van de woning wordt gebouwd.
--------------------------------------	--

Bouwhoogte mestilo's	Max. 11 m. De mestilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte sleufsilo's	Max. 3 m. De sleufsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte vergistingssilo's	Max. 11 m. De vergistingssilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte luchtwassers	Afgestemd op de bouwhoogte van het gebouw.
Bouwhoogte mestbassins	Max 2 m. Het mestbassin wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	Max 2 m.
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max 12 m.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m.
Oppervlakte ten behoeve van bedrijfswoning, uitgezonderd een onoverdekt zwembad	Max. 30 m ² .
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ² .

c. Teeltondersteunende voorzieningen:

Hoogte	Tunnel: max. 2,50 m; Boogkas: 2,5 m – 4 m; Kas: max. 7,5 m; Hagelnetten: max 4,5 m.
Oppervlakte	Max. 5.000 m ² van de totale teeltoppervlakte, met uitzondering van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven niet zijnde glastuinbouwbedrijven, waar het oppervlak maximaal 750 m ² bedraagt.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m.

met dien verstande dat:

- d. er geldt een bouwverbod van vijf meter tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- e. ondergeschikte bouwdelen (tussenlid, kleine, lage aanbouwen, etc.) zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd zijn van het gestelde onder artikel 4.2.2 onder a tot en met c.

4.3 Functieregels strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 - 1. voor zover het plaatsvindt binnen het bouwvlak of;
 - 2. voor zover zulks noodzakelijk voor het op de bestemming gericht grondgebruik;
- b. tijdelijke opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden aansluitend aan de oogst;
- c. het gebruik van opstallen voor opslagdoeleinden, uitgezonderd:
 - 1. opslagdoeleinden die verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik van opstallen;
 - 2. statische opslag in niet meer functionele agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen;
- d. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in artikel 4.1 onder e;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf;

- g. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten van derden;
- h. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en (agrarische) bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van stagiaires en grooms voor het africhten van paarden;
- j. het gebruik van (agrarische) bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen voor bewoning;
- k. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- l. het gebruik van gronden voor containerteeltvelden buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-containerteelt';
- m. het gebruik van opstallen ten behoeve van horecadoeleinden;
- n. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten behoudens activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van hetzelfde bedrijf;
- o. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een glastuinbouwbedrijf of een intensieve veehouderij;
- p. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- q. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar niet- grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- r. het uitoefenen van nevenactiviteiten, uitgezonderd verkoop van streekeigen producten binnen het bouwvlak tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- s. het gebruik van bestaande opstallen voor kleinschalige verblijfsrecreatie;
- t. bevi-inrichtingen;
- u. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- v. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep tot een maximum van 40 m². Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren.

5.2 Beoordelingsregels - bouwen

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de functie 'Wonen' worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

- a. burgerwoningen

inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 1736 m ³
goothoogte	Max. 4,5 m
dakhelling	Min. 12° en max. 48°
afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 m
afstand tot de niet aan de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
afstand tot de functie 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m

- b. aanbouwen en bijgebouwen bij de woning

goothoogte	Max. 3 m
dakvorm en -helling	Afgestemd op dakvorm en -helling woning
afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 2,5 m
afstand tot de functie 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde:

	bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevelrooilijn	Max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevelrooilijn	Max. 1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

met dien verstande dat:

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. ondergeschikte bouwdelen, waaronder aangebouwde carports/overkappingen en garages, zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 5.2.1 onder a, b en c;
- f. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

5.3 Specifieke functieregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. De ingebruikname van de gronden en bouwwerken zoals nader bepaald in artikel 5.1 is pas toegestaan indien binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavige wijziging omgevingsplan uitvoering is gegeven aan de landschappelijke inpassing van de gronden, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan van bijlage 1 bij deze regels;
- b. De landschappelijke inpassing wordt vervolgens duurzaam in stand gehouden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - sloop

- a. de bouw van een woning op de deellocatie Ringweg ongenummerd is pas toegestaan na realisatie van een kwaliteitsverbetering;
- b. de kwaliteitsverbetering bestaat uit de sloop van één of meerdere gebouwen met een gezamenlijke inhoud van 1166,5 m³ op de locatie Puttenweg 128 5813 BD te Ysselsteyn conform de omgevingsvergunningen HZ-OMV-2021-0420 én HZ-INT-2020-0019.

5.4 Functieregels - strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag;
- i. kamerverhuur.

Artikel 6 Waarde – Archeologie -2

6.1 Functieomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 13.1 van de planregels in acht dient te worden genomen.

6.2 Bouwregels

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming bestemmingen worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m² (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 500 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeentewege erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. grondbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1. Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de oogst dieper dan 50 cm zal plaatsvinden.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. blijkens een rapport van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

6.4.3. Afwegingskader

Een in artikel 6.4.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 7 Waterstaat – beschermingszone watergang

7.1 Functieomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop, waarbij artikel 13.1 van de planregels in acht dient te worden genomen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit plan (Bruidsschat omgevingsplan, tijdelijk deel van het omgevingsplan), zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 9 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Luchtvaartverkeerzone

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', ter aanduiding van de obstakelvrije zone van het luchtvaartterrein, enig bouwwerk te bouwen, enig roerend goed, houtopstanden en/of beplantingen te hebben of aan te brengen, danwel de bodem op te hogen, met een grotere hoogte dan aangegeven op de verbeelding.

11.2 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden.

Artikel 12 Spuitvrije zone

12.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen te gebruiken die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies. Onder voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven.

12.2 Afwijken

Door middel van een omgevingsvergunning kan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen worden toegestaan, onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2';
2. in de tweede plaats de regels van de bestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 *Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen in het omgevingsplan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit artikel, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het omgevingsplan;
- b. het toepassen van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding deellocatie Ringweg ongenummerd

Verbeelding deellocatie Ysselsteynseweg 40



LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Ysselsteyn. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



het plangebied

HISTORIE

In 1924 werden het plangebied en zijn ruime context nog als heide gekarteerd. Ten zuid-westen van het plangebied werd in 1924 de karakteristieke vork, de Y van Ysselsteyn gekarteerd. In de loop van de navolgende jaren werd de heide ontgonnen en kreeg de kern Ysselsteyn vorm. In 1936 was het plangebied als grasland in gebruik. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1924 hieronder en de projectie van de kaart uit 1936 in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves,
- b) groensingels of daaruit overgebleven 'losse en meersoortige bomenrijen' aan de veldkanten.



1924 de kenmerkende Y van Ysselsteyn



1936 plangebied in gebruik als grasland

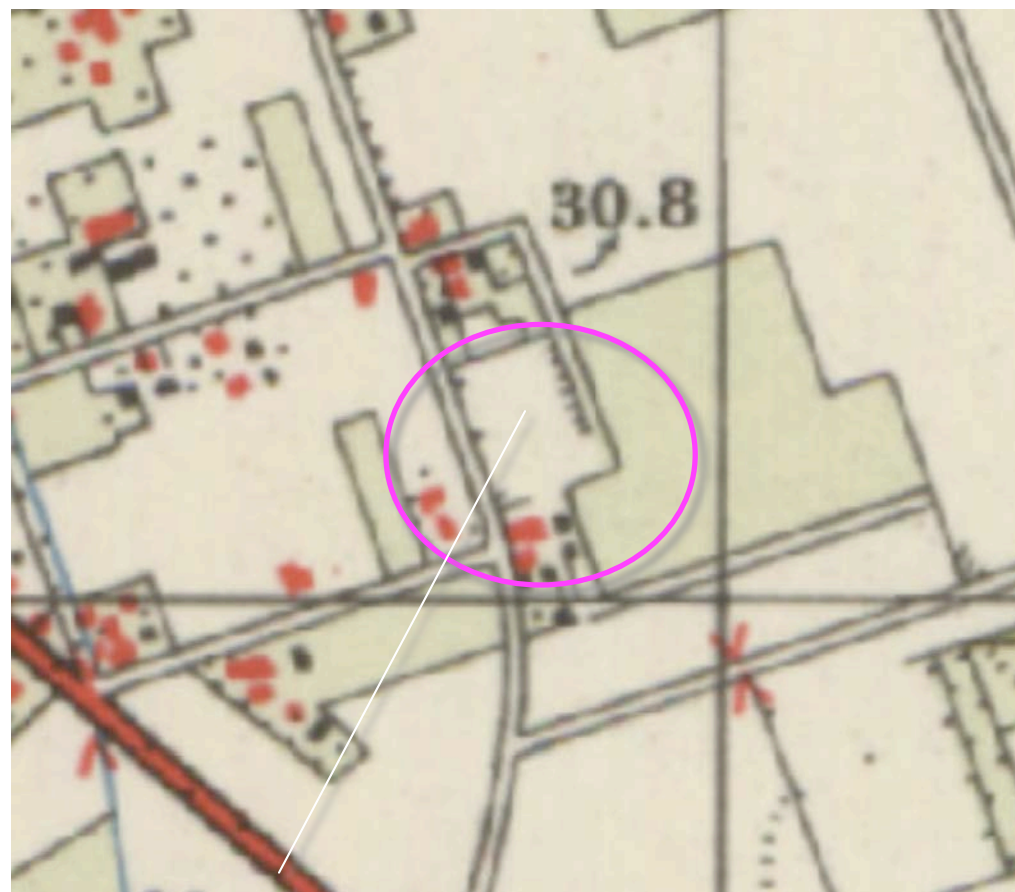
HISTORISCHE SCHETS

In de periode na de Tweede Wereldoorlog is de vraag naar voedsel groot; het plangebied is in 1958 in gebruik als akkerland. Aan de oostkant bevindt zich een veldweg. In de zeventiger jaren wordt het plangebied overwegend als grasland benut. In de ten oosten van Ysselsteyn gelegen landelijke gebieden is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. Ten westen van het plangebied, langs de Pater Tulpstraat worden woningen gebouwd, wordt de kern uitgebreid. Zie de karteringen uit 1958 en 1978 rechtsboven.

In de loop van navolgende decennia wordt de kern Ysselsteyn verder uitgebreid; na de eeuwwisseling wordt het gebied ten westen van de Ringweg onderdeel van de kern Ysselsteyn. In de tachtiger jaren wordt een groensingel in het plangebied en op het ten noorden gelegen perceel aangeplant. Na de eeuwwisseling worden aan de Ringweg grenzende delen van de singel grotendeels gerooid. Rond 2012 wordt in het plangebied een hoogstamboomgaard aangeplant. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 2013 rechtsonder.

Conclusie

Het plangebied werd aanvankelijk als akkerland benut. In de loop van de zeventiger jaren werd het als grasland benut. Ten westen van het plangebied werd de kern Ysselsteyn tot aan de Ringweg uitgebreid, in het gebied ten oosten van de Ringweg is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. In de tachtiger jaren werd een groensingel aangeplant. Na de eeuwwisseling werden delen hiervan gerooid en werd een boomgaard in het plangebied aangeplant.



1958 akkerland



1978 grasland



1987 groensingel



2013 boomgaard

RUIMTELIJK KWALITEITSKADER VENRAY

In het kwaliteitskader Venray wordt de westkant gerangschikt in de zone woongebieden - dorpen en de oostkant in de zone jonge ontginningen. Het plangebied wordt daarmee gedefinieerd als onderdeel van de overgang van de kern naar het landelijk gebied. Aandachtspunten bij deze randligging zijn onder andere;

- 1) het behoud van zichtlijnen en zichten vanaf het dorp naar buiten,
- 2) behouden van schaalgrootte, het open en wijdse karakter,

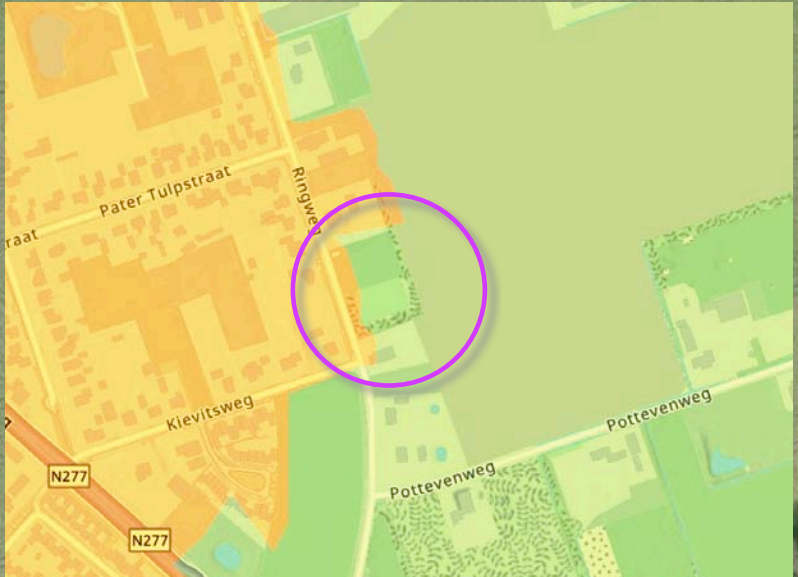
Zie de uitsnede van de overzichtskaart en inzets met nagestreefde doelen rechts en de uitsnede van de kaart dorpen hieronder.



uitsnede kwaliteitskader 'dorpen'

Belangrijke uitgangspunten om rekening mee te houden bij ontwikkeling

- Behoud uitstraling van het ontginningsdorp met rechtlijnige structuren in een open landschap
- Behoud rechthoekig verkavelingspatroon met radialen
- Behoud van het centrum op de plek waar de radialen samenkomen: het Lovinckplein.
- Behoud van open zichten vanuit de kern naar het buitengebied
- Behoud en versterking lange zichten door het dorp naar buiten
- De Silo van Vitelia is en blijft het hoogste gebouw in de kern
- Dorpsontwikkeling hoofdzakelijk binnen de ringstructuur
- Welstandscriteria: karakteristieke panden



Uitstraling landschap

- Behouden van het open en wijdse karakter, waarbij de bossen de achtergrond van dit open landschap vormen
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals ontginningsassen en zandpaden
- Laanbeplanting versterken langs alle wegen, bijvoorkeur door deze aan weerszijden te beplanten.
- De schaalgrootte van het landschap en bijbehorende zichtlijnen blijven behouden
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuur-ontwikkeling, zoals akkerrandbeheer, kruidenrijke randen en bermen, bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing, ontstenen van het landschap
- Daar waar akkers grenzen aan bosranden, kunnen deze randen versterkt worden door middel van bosmantel/zoom vegetatie

Uitstraling erf en bebouwing

- Het "erf" heeft een groene robuuste uitstraling waarbij de schaal en korrelgrootte passend zijn bij de ontginningslinten in het landschap.
- Hierbij mag de bebouwing wel zichtbaar zijn, maar is deze met robuuste beplanting ingepast in het open landschap.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen van singels en hagen aan weerszijden van de langsgevels van de bebouwing rondom het erf.
- Het levert hierdoor een bijdrage aan de beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen aan de randen van het ontginningslandschap.
- Schuren en grote bedrijfsgebouwen hebben zadeldaken, hoofdgebouw heeft een kap.
- Kleurstelling is passend in het landschap en sluit aan bij de kleuren van de gebouwen in de omgeving.
- Maak gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Woonfunctie aan voorzijde van het erf.
- Bedrijfsmatige functies naast of achter de kopgevel van de woning.
- Eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (in dezelfde richting gelegen).
- Compacte erfindeling.
- Bebouwing sluit aan bij streekeigen architectuur.
- Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- Materialisering: haal inspiratie uit lokale materialen of pas nieuwe toe die in harmonie zijn met het bestaande. Eenvoud en harmonie zijn de sleutelwoorden.
- Bebouwing staat altijd op enige afstand van de ontsluitingsweg zodat er een groen en representatief voorerf/voortuin gecreëerd kan worden.
- Welstandscriteria Buitengebied

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing aan de dorpsrand van Ysselsteyn,
 - b) de bebouwing en beplanting op omliggende buurerven,
 - c) bomen in de berm van de Ringweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwde erven aan de dorpsrand van Ysselsteyn

b) bebouwing en beplanting op buurerven



c) bomen in de berm

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de Ringweg zelf. Daarbij toont zich de zuidwestkant tijdens de passage en de noordwestkant korte tijd in de benadering. De noordoostkant kan korte tijd worden waargenomen vanaf de ten zuidoosten gelegen Pottevenweg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

1) in de benadering en tijdens de passage vanaf de Ringweg



3) over enige afstand vanaf de Pottevenweg

3D - BEELDEN

1) Vanaf de Ringweg komend uit het zuiden wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het buurerf; tijdens de passage toont zich de zuidwestkant.
2,3) Vanaf de Ringweg komend uit het noorden is na de passage van het ten noorden gelegen erf een zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied en ten noorden hiervan beperken het zicht vanaf de kern richting landelijk gebied.
4) Vanaf de Pottevenweg is een zicht op de noordoostkant mogelijk; de dorpsrand wordt duidelijk gedefinieerd maar wordt verhoudingsgewijs zwaar door beplanting gekleurd.



conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Ringweg zelf. Komend uit het noorden is enige tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk, nabij het plangebied en komend uit het zuiden is na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied belemmeren de doorkijk vanaf het dorp richting landelijk gebied. Vanaf de Pottevenweg is een zicht op de noordoostkant over enige afstand mogelijk; de dorpsrand wordt onevenredig zwaar door beplantingen gedefinieerd.



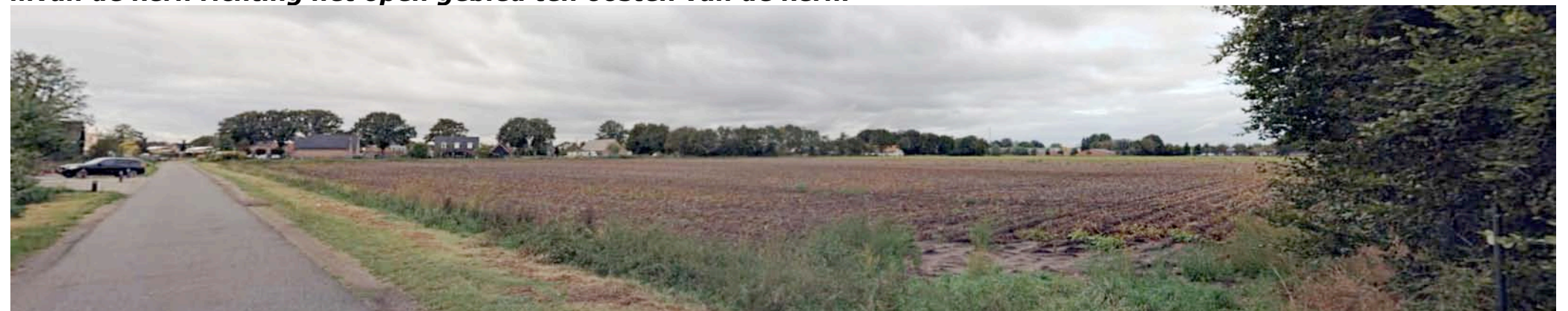
1) Uit het zuiden; afscherming door buurerf, daarna zicht op de zuidwestkant. Beplanting blokkeert het zicht.



2,3) Uit het noorden; zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant. Beplantingen belemmeren de doorkijk ...



...van de kern richting het open gebied ten oosten van de kern.



4) Zicht op de noordoostkant; de dorpsrand wordt onevenredig zwaar door beplanting gedefinieerd.

KADASTRALE SITUATIE - 1:500

Het plangebied betreft het kadastraal perceel 2093 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Venray. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



SITUATIE

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het is in gebruik als weiland. De aanwezige beplanting bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een groensingel aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant,
- b) twee rijen hoogstamfruit in het centrum van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De singel dateert uit de tachtiger jaren en verkeert in matige tot redelijke conditie; de struiklaag is her en der aan het wijken en wat verarmd qua soortenrijkdom. Het boombestand toont wat achterstallig onderhoud (dunnen en opkronen). De boomgaard is rond 2011 / 2012 gerealiseerd en verkeert in redelijke conditie.



ONTWIKKELING DEEL 1

De groensingels en de hoogstamfruitbomen zullen in het kader van het voorliggende bouwplan voor deels worden gerooid. In het kader van het bouwplan uitgevoerd ecologisch onderzoek wees uit dat de groensingel en de hoogstambomen niet van bijzondere waarde of betekenis zijn.

Aan de zuidoostkant zullen bomen (merendeels eiken, een enkele berk) die qua postuur en positie een goed toekomstperspectief bieden worden behouden.

te rooien groensingel

te rooien hoogstamfruitbomen



bomen met een goed toekomstperspectief

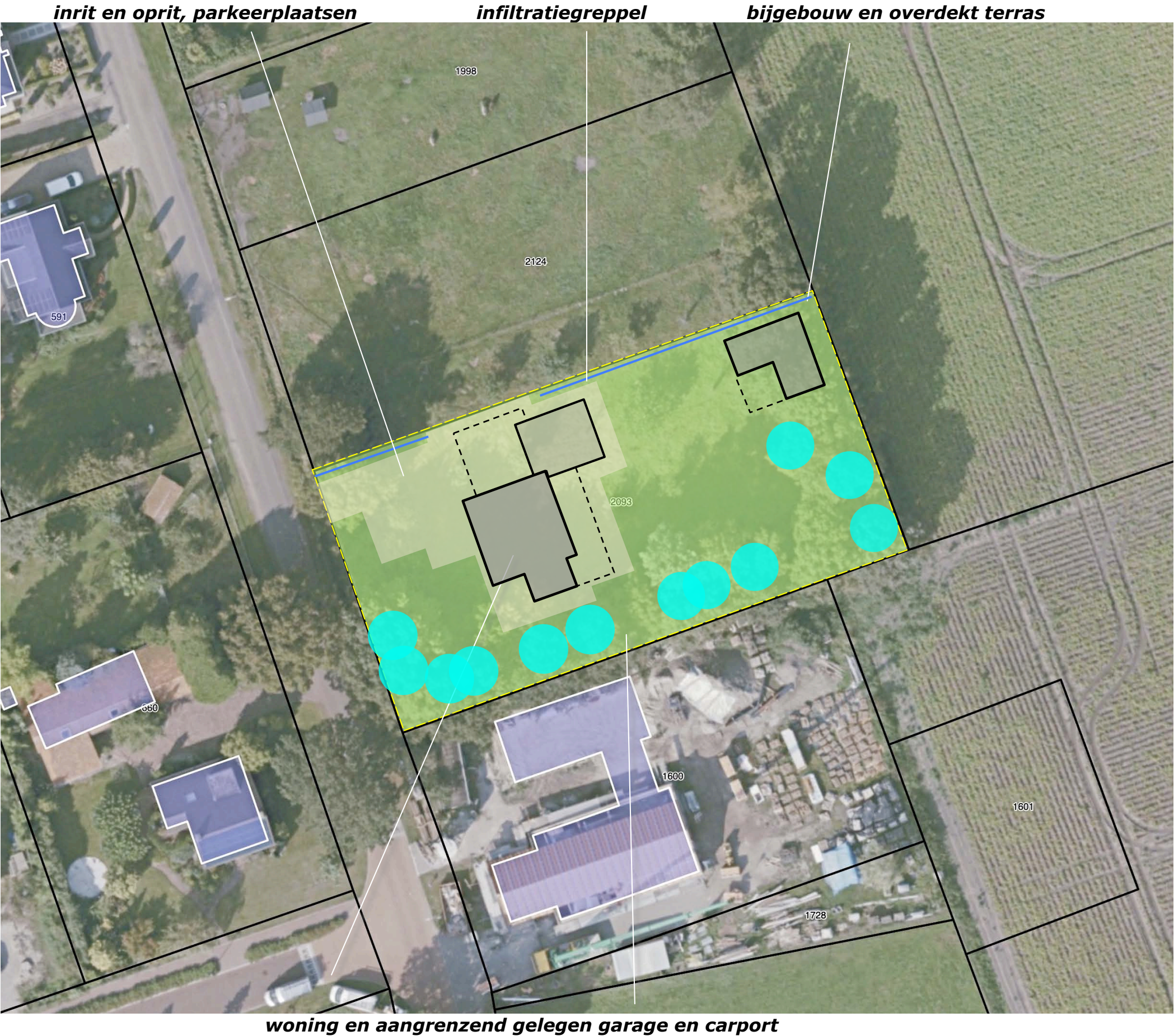
ONTWIKKELING - DEEL 2

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning met een aangrenzend gelegen garage en een aansluitend gesitueerde carport, een bijgebouw met een overdekt terras aan de noordoostkant van het plangebied. De woning zal worden ontsloten via een aan de noordwestkant geprojecteerde oprit en inrit; hier zal worden voorzien in parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordwestkant geprojecteerde greppel.

Zie de uitsnede van de door Bekhuis en Kleinjan opgestelde situatietekening hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



situatietekening



CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

1) De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heideontginning. Kenmerkend voor de omzoming van bebouwde erven in deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen, solitaire bomen of boomgaardjes nabij de hoeves, b) groensingels of daaruit overgebleven 'losse en meersoortige bomenrijen' aan de veldkanten.

2) Het plangebied werd aanvankelijk als akkerland benut. In de loop van de zeventiger jaren werd het als grasland benut. Ten westen van het plangebied werd de kern Ysselsteyn tot aan de Ringweg uitgebreid, in het gebied ten oosten van de Ringweg is een opkomst van de intensieve veehouderij te constateren. In de tachtiger jaren werd een groensingel aangeplant. Na de eeuwwisseling werden delen hiervan gerooid en werd een boomgaard aangeplant.

3) In het kwaliteitskader Venray wordt de westkant gerangschikt in de zone woongebieden - dorpen en de oostkant in de zone jonge ontginningen. Het plangebied wordt daarmee gedefinieerd als onderdeel van de overgang van de kern naar het landelijk gebied.

4) Het plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de Ringweg zelf. Komend uit het noorden is een zicht op de noordwestkant mogelijk, nabij het plangebied en komend uit het zuiden is na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De beplantingen in het plangebied belemmeren de doorkijk richting landelijk gebied. Vanaf de Pottenvenweg is een zicht op de noordoostkant mogelijk; de dorpsrand wordt door beplantingen gedefinieerd.

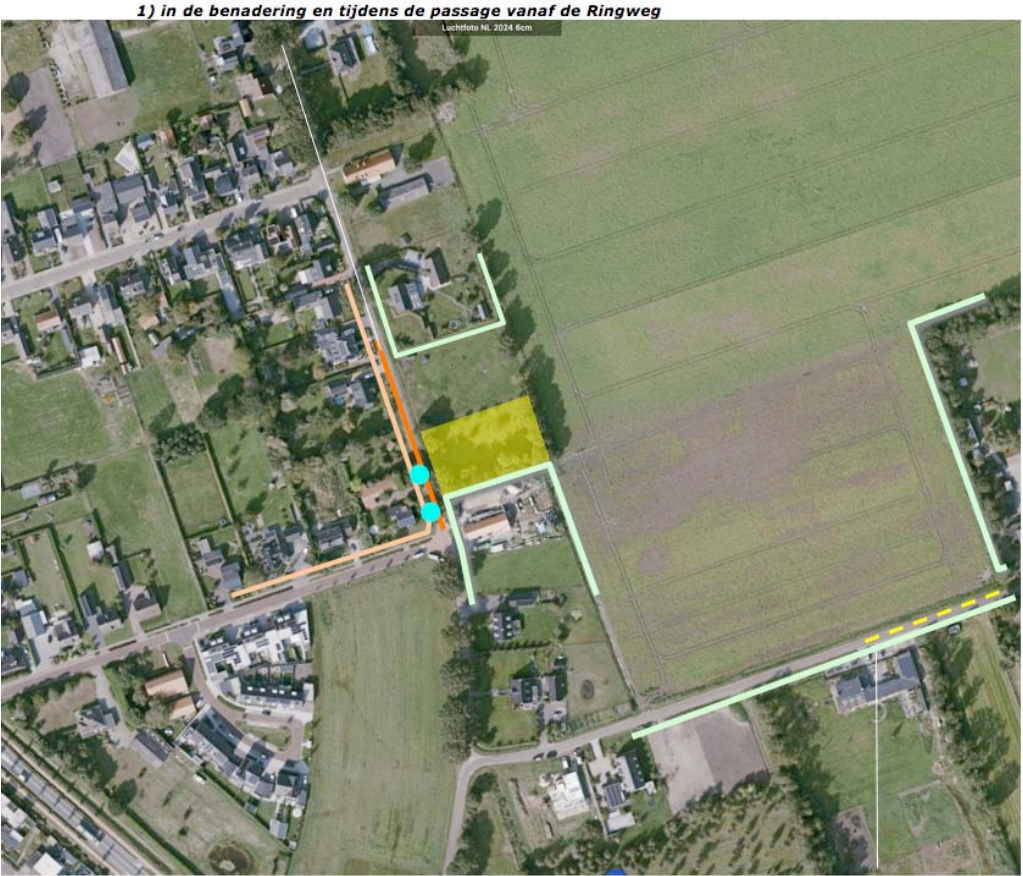
5) In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het is in gebruik als weiland. De aanwezige beplanting bestaat uit een groensingel en twee rijen hoogstamfruit in het centrum van het plangebied.

6) De aanwezige beplanting zal deels worden gerooid, toekomstperspectief biedende bomen worden behouden. In het kader van het bouwplan uitgevoerd ecologisch onderzoek wees uit dat de aanwezige beplanting niet van bijzondere waarde of betekenis is.

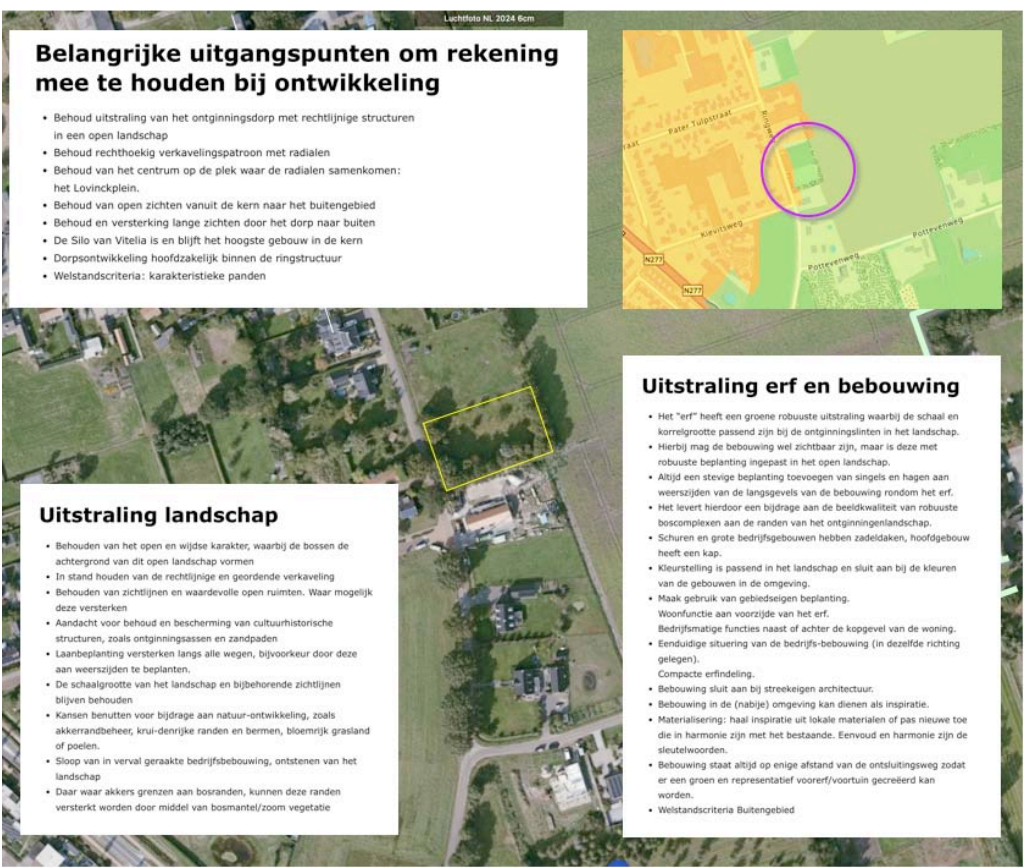
7) De ontwikkeling omvat de realisatie van een woning met een aangrenzend gelegen bijgebouw en carport, een bijgebouw met een overdekt terras aan de noordoostkant van het plangebied.



1936 plangebied in gebruik als grasland



3) over enige afstand vanaf de Pottenvenweg



woning en aangrenzend gelegen garage en carport

CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

- a) Aanplant van enkele bomen en een geschoren haag aan de noordwestkant; voor de voorste rooilijn is de haag 'overkijkbaar', achter de voorste rooilijn mag de haag manshoog in stand worden gehouden.
- b) Aanplanten van solitaire erfboom en lage, overkijkbare geschoren hagen aan de dorpskant. De boom en de haag sluiten aan bij de 'dorpse beplanting' op de erven aan de westkant van de Ringweg.
- c) Behouden van een deel van het boombestand van de aanwezige groensingel, aanplanten van een brede, meersoortige, minder frequent te scheren haag aan de zuidoostkant en noordoostkant. De typologie en samenstelling van de haag verwijst naar de ligging aan de rand van het dorp en de betekenis als begrenzing van tuinen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) geschoren haag en bomen



b) solitaire erfboom en lage haag

c) behouden boombestand, aanplanten brede, meersoortige haag

BEPLANTINGSPLAN

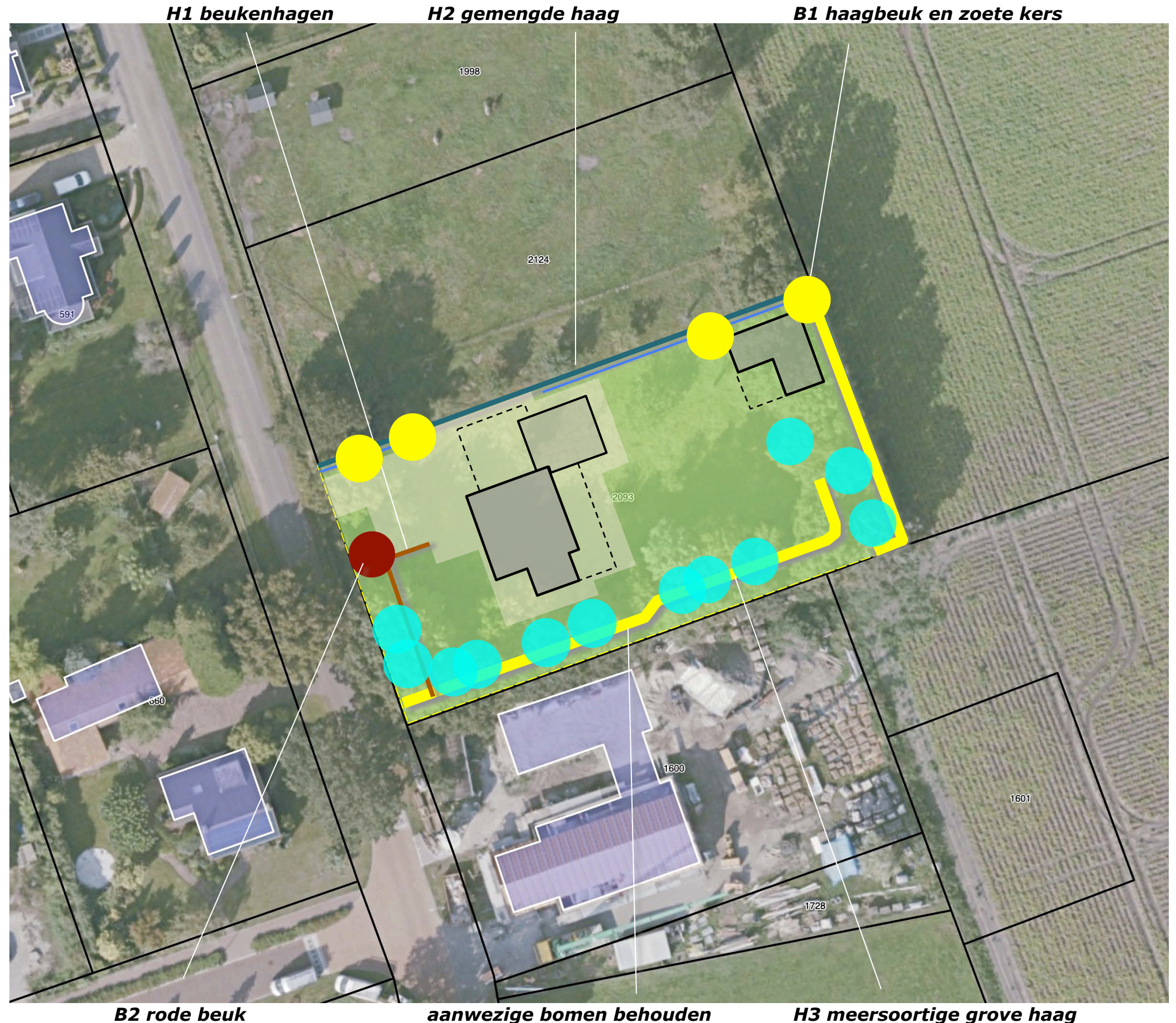
Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- H1 beukenhagen,
- B1 een solitaire rode beuk,
- B2 haagbeuken en een zoete kers, aan de noordwestkant,
- H2 gemengde geschoren hagen aan de noordwestkant,
- H3 meersoortige grove hagen aan de zuidoostkant en noordoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- H12 De beukenhagen en de gemengde hagen aan de noordwestkant zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn voor de voorste rooilijn in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm, achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm toegestaan. De hagen worden jaarlijks geschoren.
- B12 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.
- H3 De meersoortige grove aan de zuidoostkant en de noordoostkant zijn te realiseren middels de aanplant van 2 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm. Per strekkende meter worden 2 exemplaren aangeplant. Tussen de rijen is een afstand van 50 cm aan te houden. De meersoortige hagen worden 1x per 2-3 jaar geschoren en zijn in stand te houden op een hoogte van 180-200 cm. Nabij de openbare weg is een hoogte van 100 cm aan te houden (in verband met zicht op de weg). Na het scheren is deze haag minstens 150 cm breed.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

Code		H1	H2	H3	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	4 p/m	2 p/m, 2 rijen	nvt	nvt
Omvang element		25 m1	65 m1	90 m1	2 st	4 st
Acer campestre	veldesdoorn		65	75		
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els			15		
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk		65	75		3
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					
Corylus avellana	hazelaar			15		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	100	65	75		
Fagus sylvatica 'atropurpurea'	gewone beuk				1	
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster		65	75		
Ilex aquifolium	hulst			15		
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					1
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					3
Viburnum opulus	gelderse roos			15		
Totaal		100	260	360	2	4



LEGENDA

plangebied

Functies

A Agrarisch

W Wonen

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerszone

milieuzone - spuitvrije zone

overige zone - agrarisch gemengd

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwvlakken

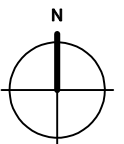
bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

Overig

Ondergrond (kad, 24 juni 2025)



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn Gemeente Venray

idn : NL.IMRO.0984.TAM25012-va01

schaal : 1:1000

formaat : A4

projectnr. : 36.90.33

laatst gew. : 5 maart 2026

tekenaar : JB/JR

www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem



LEGENDA

plangebied

Funcies

A Agrarisch

Dubbelbestemmingen

WS Waterstaat - Beschermingszone watergang

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerszone

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

(ab) agrarisch bedrijf

(-bw) bedrijfswoning uitgesloten

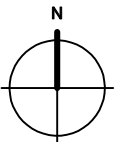
Maatvoeringen

(125) maximum bouwhoogte (m)

Overig

Ondergrond (kad, 24 juni 2025)

Meters
0 5 10 15 20 25 50 75 100



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Ringweg ong. Ysselsteyn Houbensteyn Gemeente Venray

idn : NL.IMRO.0984.TAM25012-va01
 schaal : 1:2000
 formaat : A4
 projectnr. : 36.90.33
 laatst gew. : 5 maart 2026
 tekenaar : JB/JR
 www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem

buRO
sro