

---

<b>Onderwerp</b>	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray		
<b>Zaaknummer</b>	Z2600420	<b>Steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	14 april 2026	<b>Teammanager</b>	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## **Openbaarheid**

Ja, Per direct.

## **Ter advisering/kennisneming/bespreking**

Ter advisering

---

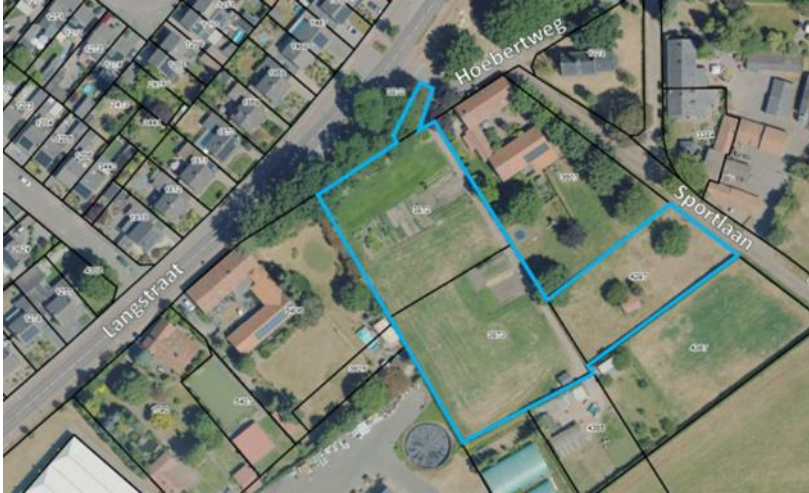
## **Voorstel**

1. het TAM-Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray (NL.IMRO.0984.TAM25014-va01) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

# Raadsvoorstel

## Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een kleinschalig woongebied te ontwikkelen aan de Hoebertweg (ong.) te Venray, bestaande uit 8 levensloopbestendige koopwoningen. De ontwikkel-locatie is momenteel onbebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit grasland, inclusief een kleinschalige moestuin. Voor de bereikbaarheid van achterliggende percelen is een verhard pad aanwezig. Voor de weergave van het plangebied zie figuur 1.



*Figuur 1: plangebied (blauw omlijnd)*

Het gaat om woningbouwontwikkeling 'Agter de Wei'. De 8 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd in de vorm van tussen- en hoekwoningen en worden zodanig gepositioneerd dat in het midden van het plangebied ruimte ontstaat voor een collectieve tuin van ca. 242 m<sup>2</sup>. Daarnaast beschikt elke woning over een eigen achtertuin, variërend in grootte. Verder voorziet het plan in 16 parkeerplaatsen en de benodigde watervoorzieningen. De collectieve tuin en parkeerplaatsen worden ingericht als semiopenbaar gebied. Het project wordt gerealiseerd middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Voor een impressie van de toekomstige situatie zie figuur 2.



# Raadsvoorstel



*Figuur 2: sfeerimpressie stedenbouwkundig plan in vogelperspectief*

Het planvoornemen, realisatie van 8 woningen, is niet rechtstreeks toegestaan binnen de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente Venray. Om beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan gemeente Venray worden gewijzigd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel via IMRO (hierna: TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan). Daarom is het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray' opgesteld, bestaande uit motivering, regels en verbeelding. Uit de beoordeling van de stukken is gebleken dat beoogde ontwikkeling, realisatie van 8 levensloopbestendige grondgebonden woningen, passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray' heeft van 30 december tot 10 februari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon een zienswijze indienen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan. Bijgevoegd is hiertoe het concept-raadsbesluit (**Bijlage 2**).

## **Beoogd resultaat**

Het ongewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray (NL.IMRO.0984.TAM25014-va01) om zo de realisatie van een duurzaam woongebied van 8 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen nabij het centrum van Venray mogelijk te maken.

## **Argumenten**

### *1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan*

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen.

# Raadsvoorstel

## 1.2 *Het TAM-Omgevingsplan past binnen de beleidskaders*

Het plan is getoetst aan de geldende beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit deze toetsing blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met deze kaders. Onderhavig plan zorgt voor de realisatie van een nieuw woongebied van 8 levensbestendige koopwoningen in de vorm van tussen- en hoekwoningen inclusief een collectieve tuin van ca 242 m<sup>2</sup>. De groene singel, waarachter de kavel ligt, blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij diverse beleidsdoelen/thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen, zoals snel woningen bouwen, doorstroming naar passende woningen (levensloopbestendig voor senioren), samen wonen en elkaar helpen in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast wordt met maatregelen, zoals groendaken, zonnepalen, natuurinclusief bouwen, landschappelijke inpassing en collectieve tuin, de lokale biodiversiteit versterkt en wordt voorzien in een aangename, klimaatadaptieve fysieke leefomgeving. Verder is er veel aandacht voor aansluiting bij lokale gebiedskenmerken en draagt het plan bij aan een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

## 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 (ontwerp)plan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan in aan de wettelijke eisen, 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 betrokken vak-deskundigen zijn akkoord met het plan.

Wel is voor wegverkeerslawaaï als gevolg van de Langstraat in de regels voor een aantal woningen een hogere waarde opgenomen dan de wettelijke standaardwaarden van 53 dB. Bronmaatregelen, zoals stiller asfalt en overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen worden vanuit kosten- en stedenbouwkundig oogpunt niet doelmatig geacht. De vereiste geluidwering wordt daarom opgelost in de gevel. Met deze aanvullende gevelisolatie wordt een aanvaardbaar binnenklimaat gewaarborgd.

Ook voor het maximale geluidniveau als gevolg van het laden en lossen op het aangrenzende perceel is in de regels voor een aantal woningen op de 2e bouwlaag een hogere waarde opgenomen. Uitgaande van de standaard verplichte gevelwering wordt aan de binnenwaarde voldaan. Gelet hierop, in combinatie met de ligging van de ouderslaapkamer op de begane grond, wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht.

Gelet op het bovenstaande kan worden opgemaakt dat er geen planologische of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL).

## 1.4 *De spuitvrije zone van 50 meter is in acht genomen*

Op de agrarische percelen binnen het plangebied is, in het kader van ETFAL, een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen ten opzichte van de beoogde woonfunctie. In de regels is hiervoor een verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen deze zone. Hiermee is planologisch-juridisch geborgd dat op deze gronden geen gewasbeschermingsmiddelen meer mogen worden toegepast. De percelen zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer, maar de grondeigenaren hebben ingestemd met deze gebruiksbeperking. Op deze wijze wordt aangesloten bij vaste jurisprudentie inzake spuitzonering.

## 1.5 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten voorafgaand aan het ontwerpplan*

Op 16 juni 2025 heeft de initiatiefnemer op locatie buurtgenoten uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Tijdens de omgevingsdialoog zijn de plannen toegelicht en zijn vragen van aanwezigen beantwoord. Door alle aanwezigen is zeer positief gereageerd op de plannen. Verder heeft op 23 juni 2025 nog een keukentafelgesprek

# Raadsvoorstel

plaatsgevonden met een buurtgenoot om de plannen door te spreken. Voor het behoud van zijn privacy zou hij graag zien dat het raam in de kopgevel op de eerste verdieping van kavel 8 komt te vervallen. Hieraan wordt tegemoetgekomen. Een verslag van de omgevingsdialog is opgenomen in bijlage 10 van de motivering.

## 1.6 *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. Het plan is in een eerdere fase in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de destijds wettelijke overlegpartners. De binnengekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan.

## Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

## Communicatie

- Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://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 en waterschap.
- De kennisgeving, het TAM-Omgevingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch beschikbaar worden gesteld via de Landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de link op de gemeentewebsite. Het vastgestelde plan is tevens op afspraak te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.
- De kennisgeving wordt als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

## Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is op 12 december 2025 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over planbegeleiding, planbegeleidingskosten, grondoverdracht en planschade. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten en planschaderisi-co's geborgd en afgewenteld op de initiatiefnemer.

## Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de raad wordt het ongewijzigde 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. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking 4 weken na bekendmaking. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, schorst dat de inwerkingtreding van het besluit niet. Pas wanneer de voorzieningenrechter de voorlopige voorziening toewijst, treedt het plan (tijdelijk) niet in werking of wordt de inwerkingtreding opgeschort. 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. TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22r Hoebertweg ong., Venray' (NL.IMRO.0984.TAM25014-on01);
2. Concept-raadsbesluit.

# Raadsvoorstel

## Naslagwerk

N.v.t.