



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

TAM-IMRO omgevingsplan Hoofdstuk
22r Hoebertweg (ong.), Venray
Gemeente Venray

Motivering TAM IMRO

Opdrachtgever:
De Loods Architecten en Adviseurs B.V.
Rapportnummer:
25VENR-TAMHOEB

Datum vrijgave:
19 november 2025
Opstellers:
mr. L.A. (Lex) Welten
M.G.A (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied en planlocatie	4
1.3	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	TOETS OMGEVINGSPLAN	12
3.1	Omgevingsplan gemeente Venray	12
3.2	Strijdigheden met het Omgevingsplan	14
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	<i>De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
4.1.2	<i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	16
4.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	17
4.1.4	<i>Programma Natuur</i>	18
4.1.5	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	18
4.1.6	<i>Erfgoedwet</i>	19
4.1.7	<i>Radarverstoringsgebieden</i>	20
4.1.8	<i>Conclusie ten aanzien van rijksbeleid</i>	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Limburg</i>	21
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsvisie Limburg (ontwerp)</i>	23
4.2.3	<i>Omgevingsverordening Limburg</i>	24
4.2.4	<i>Conclusie ten aanzien van provinciaal beleid</i>	27
4.3	Gemeentelijk beleid	27
4.3.1	<i>Omgevingsvisie Venray 2023</i>	27
4.3.2	<i>Omgevingsprogramma Wonen 2022 - 2026</i>	29
4.3.3	<i>Ruimtelijk Kwaliteitskader</i>	30
4.3.4	<i>Conclusie ten aanzien van gemeentelijk beleid</i>	32
5	OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	Functionele inpassing	33
5.2	Erfinrichting	33
5.3	Duurzaamheid	34
5.4	Maatschappelijke ontwikkeling	35
5.5	Milieueffectrapportage	36
5.6	Bedrijven- en milieuzonering	37
5.7	Geluidhinder	38
5.8	Geurhinder	40
5.9	Bodemkwaliteit	42
5.10	Trillinghinder	43
5.11	Luchtkwaliteit	44
5.12	Omgevingsveiligheid	48
5.13	Mobiliteit	52
5.14	Archeologie en cultuurhistorie	54

5.14.1	Archeologie	54
5.14.2	Cultuurhistorie	56
5.15	Molenbiotoop	57
5.16	Spuitzonering	58
5.17	Ontploffbare oorlogsresten	59
5.18	Water	61
5.19	Natuur	66
5.19.1	Soortenbescherming	66
5.19.2	Gebiedsbescherming	67
5.19.3	Houtopstanden	67
5.19.4	Natuurinclusief bouwen	69
6	INSPRAAK EN OVERLEG	71
6.1	Participatie volgens de Omgevingswet	71
6.2	Het participatieproces	71
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
7.1	Economische uitvoerbaarheid	73
7.2	Nut en noodzaak	73
8	JURIDISCHE PLANOPZET	74
8.1	De Omgevingswet, het omgevingsplan en de TAM IMRO	74
8.2	Toelichting op de planregels	74
8.2.1	Preambule	74
8.2.2	Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	74
8.2.3	Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	75
8.2.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	77
8.2.5	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	80
9	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	81
9.1	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	81
9.2	Aspecten van de fysieke leefomgeving	82
BIJLAGEN		84

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

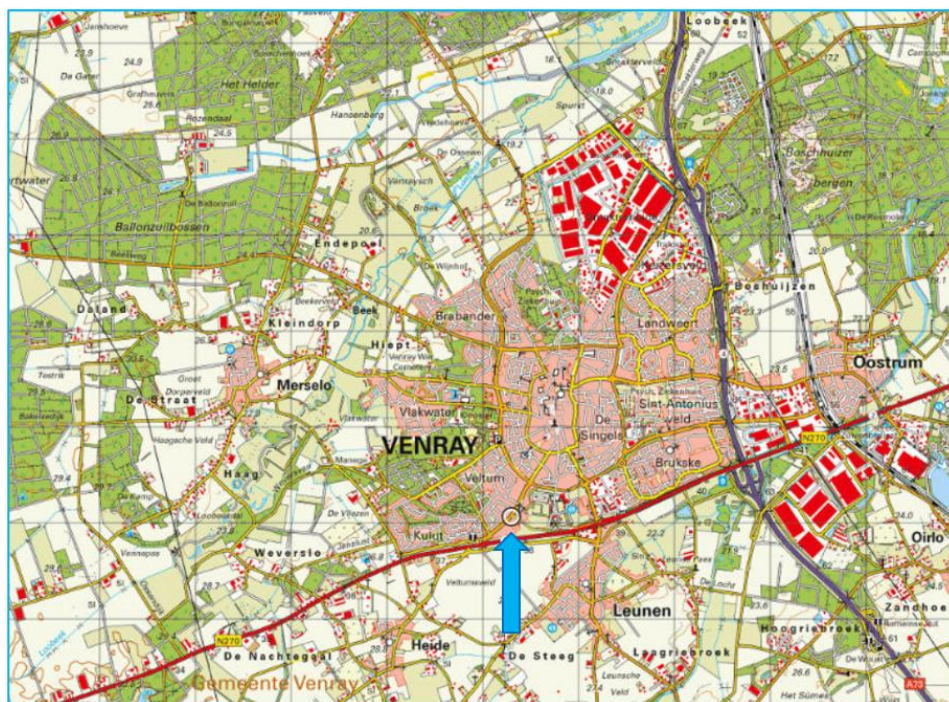
Initiatiefnemer is voornemens om een kleinschalig woongebied ten behoeve van 8 levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Hoebertweg (ong.) te Venray. In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig op het perceel. De gemeente Venray heeft in september 2023, middels een principebesluit, aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief. In onderhavige motivering TAM-omgevingsplan zijn deze voorwaarden verwerkt.

De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Venray, sectie L, nummers 3872, 3873, 4297 en 3870 gedeeltelijk. De projectlocatie beslaat ca. 4.140 vierkante meter.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Venray. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient het omgevingsplan gewijzigd te worden middels een TAM-IMRO-procedure, meer specifiek de TAM-omgevingsplan-procedure.

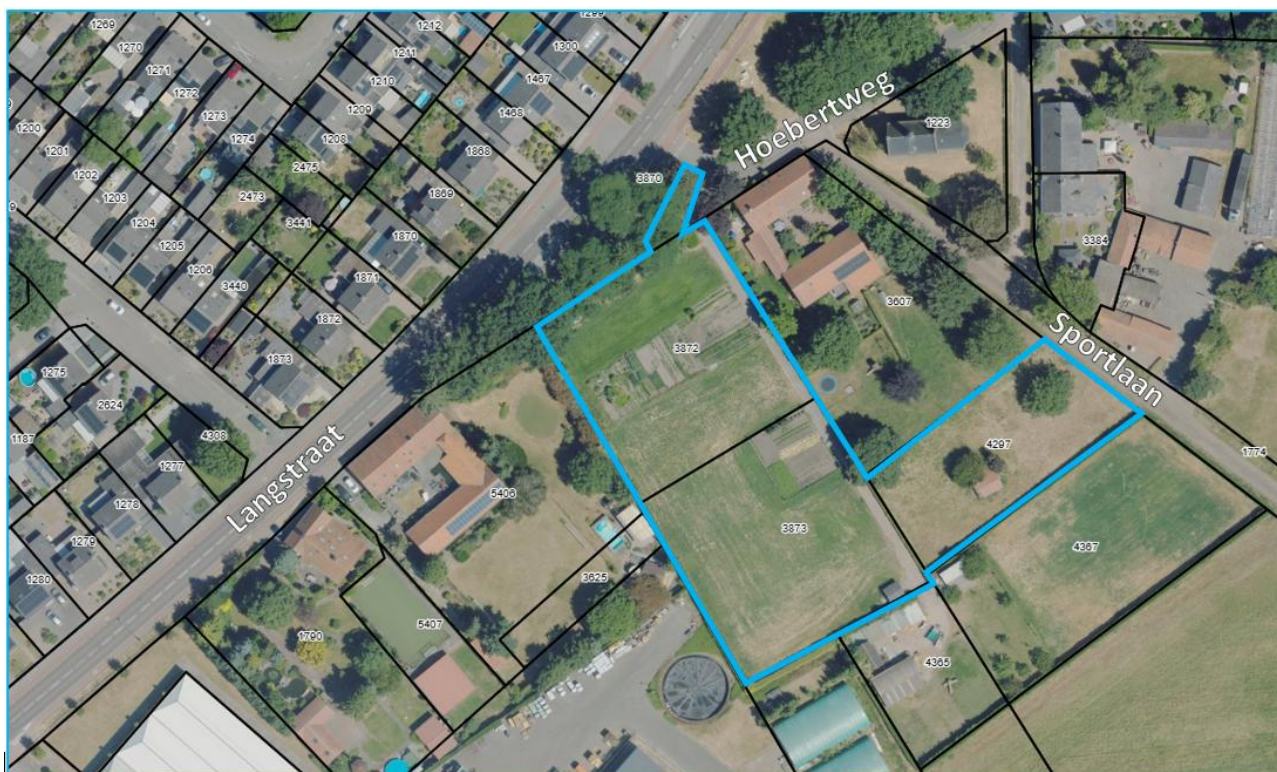
1.2 Plangebied en planlocatie

De planlocatie is gelegen in de wijk Veltum (gemeente Venray), ten zuidenwesten van het centrum van Venray. Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. De planlocatie is op de navolgende kaart aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Aanduiding planlocatie in groter verband (bron: Kadaster Topotijdreis)

Het plangebied is gelegen aan de Hoebertweg en de Langstraat te Venray. Navolgend is een bovenaanzicht van het plangebied weergegeven waarbij het relevante perceel blauw omlijnd is.



Afbeelding: Aanduiding planlocatie (bron: Street Smart)

De planlocatie is gelegen nabij verschillende basisvoorzieningen, zoals supermarkten (Jumbo, Aldi), een basisschool (Coninxhof), een huisartsenpraktijk en verschillende sportvoorzieningen. In de nabijheid van de planlocatie zijn verschillende wegen, waaronder de A73 (Rijksweg) en de N270 (provinciale weg), gelegen die de bereikbaarheid van het plangebied versterken. Daarnaast zijn openbare vervoersvoorzieningen in de vorm van busstations in de buurt van het plangebied gelegen waardoor de kern van Venray en het treinstation tevens goed bereikbaar zijn.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en de gewenste situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 komt het beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierna wordt in hoofdstuk 6 het participatieproces omschreven. Verder wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd. In hoofdstuk 8 worden de planregels toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een conclusie beschreven van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de planlocatie en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit groen in de vorm van agrarische percelen en een geringe hoeveelheid verharding in de vorm van een verhard pad ten behoeve van de bereikbaarheid van andere percelen (kadastraal bekend Gemeente Venray, sectie L, perceelnummers 3873 en 4365). De inrit van het perceel wordt gesitueerd op een klein gedeelte van perceel kadastraal bekend Gemeente Venray, sectie L, perceelnummer 3870. In de huidige situatie is daar een beklinkerde toegangsweg aanwezig voor langzaamverkeer ten behoeve van de agrarische percelen. Tevens is er een klein bouwwerk aanwezig van circa 37 m² op het perceel kadastraal bekend Gemeente Venray, Sectie L, perceelnummer 4297. In de navolgende afbeelding is de huidige situatie in vogelperspectief weergegeven. Het plangebied is daarbij in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Huidige situatie plangebied in vogelperspectief (bron: Street Smart)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er 8 levensloopbestendige woningen inclusief achtertuinen en een collectieve tuin gerealiseerd op de planlocatie. Het voornemen om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied voor senioren biedt een kans om senioren gepaste huisvesting aan te bieden binnen de gemeente Venray. Het project wordt gerealiseerd middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De grond is in de huidige situatie in eigendom van drie eigenaren (natuurlijke personen) die de grond bouwrijp opleveren aan de toekomstige bewoners.

De 8 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in de vorm van tussen- en hoekwoningen. De 8 levensloopbestendige woningen worden op een zodanige wijze gerealiseerd dat er in het midden van het plangebied voldoende ruimte bestaat voor een collectieve tuin van ca. 242 vierkante meter. Elke woning beschikt tevens over een eigen achtertuin, welke variëren in grootte. Verder voorziet het plan in 16 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Het projectgebied blijft eigen terrein met uitzondering van de toerit die functioneert als ontsluiting van het projectgebied. De 8 levensloopbestendige woningen worden koopwoningen, waarvan het merendeel in de categorie 'dure koop' vallen.

In de navolgende afbeelding wordt de ruimtelijke indeling van het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding: Ruimtelijke indeling projectgebied d.d. 28 augustus 2025 (bron: De Loods architecten en adviseurs)

Navolgend zijn een tweetal driedimensionele impressies weergegeven van de toekomstige situatie.



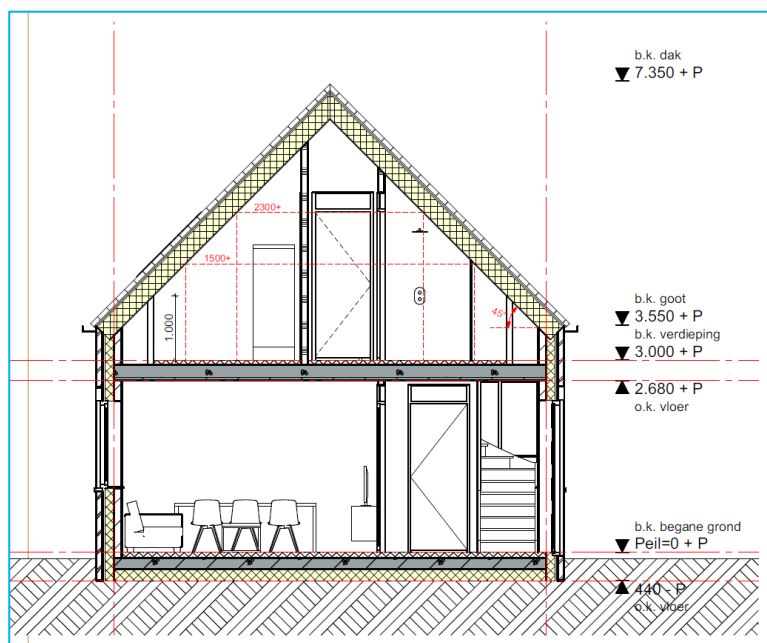
Afbeelding: Impressie plangebied in vogelperspectief gezien vanaf het noorden (bron: De Loods architecten en adviseurs)



Afbeelding: Impressie plangebied in vogelperspectief gezien vanaf het zuiden (bron: De Loods architecten en adviseurs)

Bij het ontwerp van het woongebied is rekening gehouden met de karakteristieke bebouwing van de twee naastgelegen hoeves. Het ontwerp draagt hierdoor bij aan een harmonieuze inpassing in de bestaande landelijke context. De hoevevormige opzet creëert een beschutte en collectieve tuin die het groene hart van het plan vormt. Het ontwerp stimuleert daarmee ontmoeting en sociale cohesie tussen de toekomstige bewoners.

In de navolgende afbeelding wordt een doorsnede van de levensloopbestendige woningen weergegeven, waarbij tevens te zien is dat de 8 levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden met 1 bouwlaag met kap. De bouwhoogte bedraagt ca. 7,35 meter.



Het plangebied is bereikbaar via de bestaande toegangsweg die aansluit op de Hoebertweg en de Langstraat, en het recht op overpad in de huidige situatie blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Op de navolgende tekening wordt de ligging van het recht op overpad nader inzichtelijk gemaakt.

Gemeente Venray



Afbeelding: Recht van overpad in het plangebied (bron: De Loods Architecten en Adviseurs)

De groene singel, waarachter het kavel beschut ligt, blijft tevens gehandhaafd in de toekomstige situatie. Het perceel waarop de groene singel is gelegen, is in eigendom van de gemeente. Het gaat hierbij meer specifiek om het perceel kadastraal bekend Gemeente Venray, sectie L, perceelnummer 3870. Het is derhalve zeker dat de groene singel ook behouden zal blijven in de toekomstige situatie en het plangebied daarmee (deels) afgeschermd is.

De overige twee percelen die kadastraal bekend zijn als Gemeente Venray, Sectie L, nummers 3873 en 4297 blijven qua functie en inrichting ongewijzigd. Er wordt enkel een planologische wijziging aangebracht door het aanbrengen van een milieuzone die het gebruik van spuitmiddelen beperkt. Dit in verband met de waarborging van de gezondheid van toekomstige bewoners op het perceel waar de woningen gerealiseerd worden. Het voorgaande wordt nader toegelicht in paragraaf 5.16 'Spuitzonering'.

3 TOETS OMGEVINGSPLAN

3.1 Omgevingsplan gemeente Venray

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft als doel om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in stand te houden, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijk behoeften. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en uit een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit alle voorheen geldende bestemmingsplannen en andere instrumenten en de bruidsschat. Gemeenten hebben tot eind 2031 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving, zoals gemeentelijke verordeningen, om te zetten naar het volledige ('nieuwe') omgevingsplan.

De projectlocatie is geregeld in de volgende voorheen geldende bestemmingsplannen:

- Venray, vastgesteld door de raad d.d. 19 september 2017; en
- Venray 2^e partiële herziening (reparatie div.), vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 2023.

Venray

Navolgend is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Venray' opgenomen. Hierin is de planlocatie in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Venray' (bron: Regels op de Kaart)

Te zien is dat de planlocatie 3 functievlakken en 2 gebiedsaanduidingen kent. Navolgend worden deze functievlakken en gebiedsaanduidingen nader toegelicht.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden hebben de functie(s) voor agrarisch grondgebruik, dagrecreatief medegebruik 1 en 2 en voorzieningen van openbaar nut. Bijbehorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen zijn tevens toegestaan met dien verstande dat hobbyweides toegestaan zijn en infiltratie van hemelwater voldoet aan de infiltratieplicht zoals omschreven in artikel 33.3.1 van het vigerend bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan Venray.

De voor 'Groen' aangewezen gronden hebben de functie(s) voor, onder andere, groenvoorzieningen, speel-, sport- en wandelgelegenheid, verblijfsgebied en langzaamverkeersroute(s).

De voor 'Waarde- Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, met uitzondering van de daar voorkomende hoofdfuncties, mede aangewezen voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Indien er sprake is van strijdigheid van belangen tussen een hoofdfunctie en een dubbelfunctie, gaat het belang van de dubbelfunctie voor.

Het perceel heeft tevens gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De met deze gebiedsaanduiding aangewezen gronden hebben onder andere een functie ter bescherming en instandhouding van een bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

Tot slot heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'overige zone - radarverstoringgebied'. De met deze gebiedsaanduiding aangewezen gronden zijn mede aangewezen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Voor deze gronden geldt dat de hoogte van bebouwing niet hoger dan 65 meter mag bedragen.

Venray 2^e partiële herziening (reparatie div.)

Dit bestemmingsplan voorziet in de reparatie van een aantal geconstateerde, gebiedsspecifieke omissies in het voorgaand beschreven bestemmingsplan 'Venray'. De geconstateerde omissies betreffen niet het plangebied. In zoverre is de partiële herziening niet relevant voor onderhavig plan.

3.2 Strijdigheden met het Omgevingsplan

Onderhavige ontwikkeling is op de volgende punten strijdig met het tijdelijk omgevingsplan.

Bestemmingsplan 'Venray'

- Hoofdfunctie 'Agrarisch';
 - Op de planlocatie is een woonfunctie op basis van het voorgaand functievak niet toegestaan. Onderhavig plan is derhalve in strijd met de vigerende functieregels.
 - Op de planlocatie mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de functie 'Agrarisch'. Tevens is het slechts toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen. Onderhavig plan is derhalve in strijd met de vigerende bouwregels.
- Hoofdfunctie 'Groen';
 - Op de planlocatie is het niet toegestaan om een inrit te realiseren en te gebruiken ten aanzien van snelverkeer zoals auto's.
- Dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 2'
 - Op de planlocatie is het niet zonder meer toegestaan om de grond te verstoren indien de verstoring meer dan 250 m2 bedraagt. Onderhavig plan is derhalve in strijd met de vigerende bouwregels.

4 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de planlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen; en
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze prioriteiten, hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig project is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI. Met onderhavig project wordt er door de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen bijgedragen aan de woningbouwopgave. Er wordt meer specifiek bijgedragen aan de ambitie van het Rijk om de toegankelijkheid tot de fysieke leefomgeving voor kwetsbare groepen, waaronder senioren, te verbeteren.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Met de introductie van de Omgevingswet is het omgevingsrecht grondig herzien. Het zogenoemde 'hoofdspoor' van deze herziening bestaat onder meer uit een viertal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's): het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteit leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Omgevingsbesluit. De voorgaande instrumenten geven een nadere uitwerking aan de Omgevingswet en bevatten inhoudelijke regels over de fysieke leefomgeving en over activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Navolgend worden deze instructieregels kort toegelicht.

- **Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):** Het Bkl bevat inhoudelijke regels over de taken en bevoegdheden van bestuursorganen. Hierbij kan gedacht worden aan de wijze waarop een omgevingsplan kan worden vastgesteld en hoe omgevingsvergunningen verleend worden. Deze regels werken niet rechtstreeks naar burgers en/of bedrijven.
- **Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):** Het Bal bevat inhoudelijke regels over een breed scala aan activiteiten die mogelijk gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten die betrekking hebben op cultureel erfgoed, natuur of waterstaatswerken. De regels werken rechtstreeks naar eenieder die zulke activiteiten verricht, waaronder de overheid zelf.
- **Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):** Het Bbl bevat inhoudelijke regels over activiteiten met betrekking tot het bouwen, het gebruiken/het in stand houden en het slopen van bouwwerken. Ook deze regels werken rechtstreeks naar eenieder die dergelijke activiteiten verricht, waaronder de overheid zelf.
- **Het Omgevingsbesluit (Ob):** Het Ob bevat regels over procedurele en algemene onderwerpen zoals welke procedures doorlopen moeten worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Ook wordt in het Ob geregeld wie het bevoegd gezag is bij dergelijke procedures.

Ten aanzien van het plan

Om tot een zorgvuldige en evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen, dienen de relevante instructieregels in acht te worden genomen. De meest relevante instructieregels voor onderhavig project zijn de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

In hoofdstuk 5 van deze motivering komen alle onderwerpen aan bod die relevant zijn in het kader van de instructieregels, hoofdzakelijk hoofdstuk 5.1 van het Bkl, bij de beoordeling van een wijziging van het omgevingsplan.

Volledigheidshalve worden de hoofdonderwerpen van het Bkl die relevant zijn navolgend opgesomd:

- Het waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Het beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Het beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- Het beschermen van de landschappelijke, stedenbouwkundige en culturele waarden (paragraaf 5.1.5.);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Het behoud van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7); en
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van openbare buitenruimten voor personen (paragraaf 5.1.8).

Uit hoofdstuk 5 van deze motivering zal blijken dat er door het onderhavig initiatief geen nationaal belang zal worden geschaad. De regels inzake het bouwen, het in stand houden en het gebruiken van de beoogde bouwwerken, zoals voorgeschreven in het Bbl, worden getoetst en in acht genomen bij het technische deel van de aanvraag.

Conclusie

De instructieregels van het Rijk vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft in artikel 5.129g voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de Bkl, is niet nader gedefinieerd in het Bkl. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Conform voorgaande jurisprudentie is er sprake van een stedelijke ontwikkeling bij meer dan 11 woningen, oftewel 12 woningen of meer. Onderhavig project voorziet in de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen. Gelet hierop is het projectvoornemen in lijn met vaste jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De ladder voor verduurzaming hoeft, gelet op het voorgaande, niet doorlopen te worden.

4.1.4 Programma Natuur

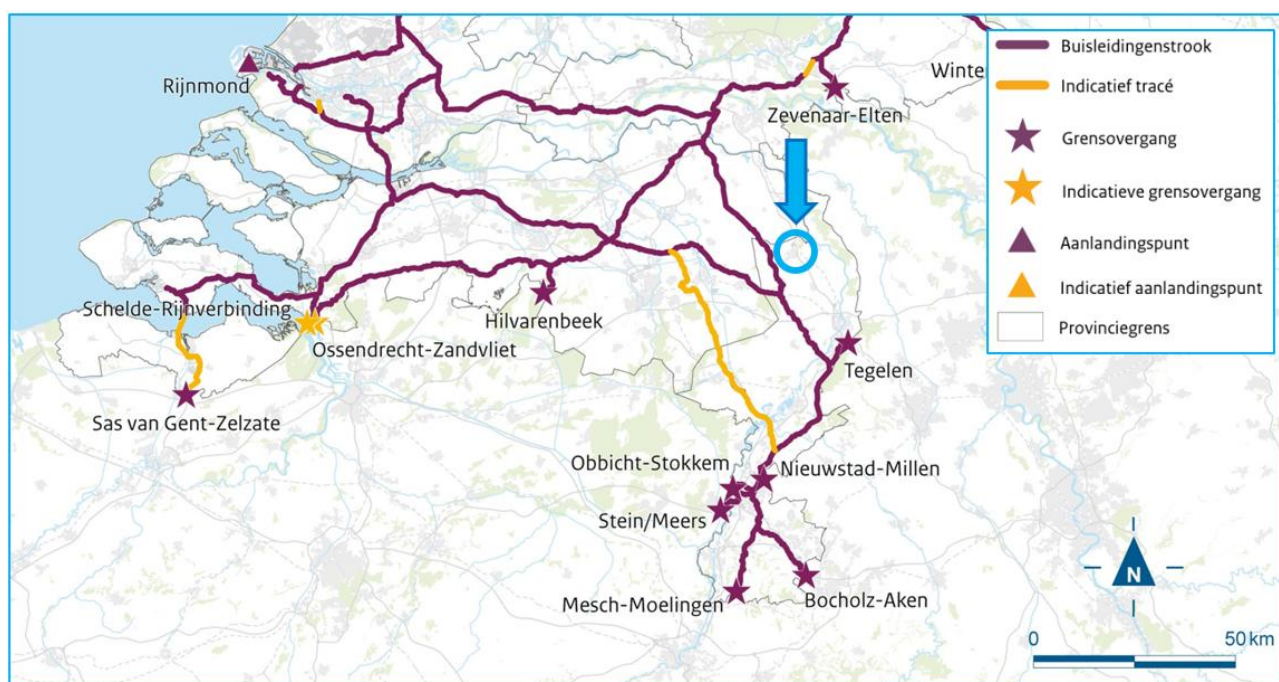
Met het Programma Natuur werken Rijk en provincies gezamenlijk aan vermindering van de negatieve gevolgen van overmatige stikstofdepositie op de natuur en de natuur en biodiversiteit. Het programma draagt hierdoor bij aan de weerbaarheid en het aanpassingsvermogen van de natuur (robuuste natuur).

Ten aanzien van het plan

In paragraaf 5.16 'Natuur' en paragraaf 5.5 'Milieueffectrapportage' komt het aspect stikstof uitgebreid aan bod.

4.1.5 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. Navolgend is een uitsnede van de Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen opgenomen waarin de projectlocatie met een blauwe cirkel en een blauwe pijl is aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen (bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie is gelegen nabij een buisleidingenstrook zoals aangewezen op de bovenstaande uitsnede van de Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen. De afstand bedraagt echter ca. 5 kilometer waardoor de ligging van de buisleidingenstrook geen belemmering vormt voor onderhavig project.

Er wordt nader ingegaan op het aspect 'omgevingsveiligheid' in paragraaf 5.9 van deze motivering TAM-omgevingsplan.

4.1.6 Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld. Een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden:

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat');
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet ('hoe').

Ten aanzien van het plan

De planlocatie ligt in een gebied dat is aangegeven als een gebied met een archeologische waarde. In paragraaf 5.11 'Archeologie en cultuurhistorie' wordt dit aspect verder uitgewerkt.

4.1.7 Radarverstoringsgebieden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk vast met als doel om zowel nationale doelstellingen te realiseren als te voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl bevat daarom heldere beschermingsniveaus voor onder meer geluid, trillingen, geur en externe veiligheid.

Het Bkl wijst daarnaast gebieden aan waar bouwwerken het beeld van militaire radars kunnen verstoren. Het gaat hierbij om gebieden die binnen een straal van 75 kilometer rondom een militair radarstation zijn gelegen. Om verstoring van militaire radars te voorkomen, gelden specifieke bouwhoogtes voor bouwwerken en/of windturbines in een straal van maximaal 75 kilometer tot ruimtelijke initiatieven.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is gelegen binnen een straal van 15 kilometer tot 75 kilometer rondom de aangewezen militaire radarstations Vliegbasis Volkel (ca. 25 km) en Radarstation Herwijnen (ca. 68 km).

E. Gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren als bedoeld in artikel 5.150, vijfde lid , en maximale hoogtes van bouwwerken als bedoeld in artikel 5.155, eerste lid			
Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren zijn de locaties rondom de volgende radarstations:	Hoogte antenne ten opzichte van NAP in m	Maximale hoogte van bouwwerken ten opzichte van NAP binnen een straal van 15 km rondom het radarstation in m	Maximale hoogte van de toppen van windturbines ten opzichte van NAP buiten een straal van 15 km tot 75 km rondom het radarstation in m
AOCS Nieuw Milligen	53	De maximale hoogte van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.151, eerste lid , is de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar.	118
Mass-Radarcomplex Soesterberg	63		128
Mass-Radarcomplex Twente	71		136
Radarpost Noord te Wier	24		89
Radarstation Herwijnen	25		90
Radarstation Wemeldinge	30		95
Vliegbasis De Kooy	27		92
Vliegbasis Leeuwarden	30		95
Vliegbasis Volkel	49		114
Vliegbasis Woensdrecht	48		113

Afbeelding: Bijlage XIV, onder E, bij de artikelen 5.150 en 5.155 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, raadpleegbaar via wetten.overheid.nl).

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan niet gelimiteerd wordt door de aangewezen radarverstoringsgebieden. Het project voorziet namelijk in de realisatie van een bouwwerk op een afstand tussen 15 kilometer tot 75 kilometer van zowel Radarstation Herwijnen als Vliegbasis Volkel. Aangezien het onderhavig project geen windturbines realiseert, wordt er voldaan aan de vastgestelde maximale hoogtes van het Bkl.

In verband met de nabijgelegen Vliegbasis Volkel is in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Venray, meer specifiek in het vigerende bestemmingsplan 'Venray', een gebiedsaanduiding opgenomen waarin een maximale bouwhoogte van 65 meter boven NAP geldt. Onderhavig initiatief maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan de maximale bouwhoogte van 65 meter boven NAP. De gebiedsaanduiding is in onderhavig TAM-omgevingsplan overgenomen ter waarborging van de werking van de voorgenoemde militaire radars.

4.1.8 Conclusie ten aanzien van rijksbeleid

Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie omschreven.

Limburg is een prachtige provincie, gelegen tussen de metropoolregio's de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, met veel grensoverschrijdende natuurgebieden. Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, maar ook technologische innovaties maken dat de Limburgse samenleving, de fysieke leefomgeving en de economie de komende decennia blijven veranderen. Ook grote transitie, zoals die op het gebied van energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, zullen leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving. Zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Bovengenoemde trends en ontwikkelingen bieden de provincie kansen, maar leiden ook tot diverse uitdagingen. Deze worden verdeeld in een drietal hoofdpogaven:

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

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

De Limburgse principes vormen de leidraad bij het maken van maatwerkkeuzes bij (nieuwe) ontwikkelingen in de provincie. Bij het maken van afwegingen wordt er gekeken naar de onderstaande Limburgse principes:

1. We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
De provincie Limburg streeft naar een inclusieve, open en participatieve samenleving waarin iedereen kan meedoen waarbij speciale aandacht is voor (sociaal) kwetsbare groepen. Nieuwe gebieden worden zodanig ingediend dat ze uitnodigen tot ontmoeten, recreëren en betrokkenheid.
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
Bij nieuwe ontwikkelingen of oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken zijn gebieds- en cultuurkenmerken het vertrekpunt. Er is dientengevolge sprake van een gebiedsgerichte aanpak met ruimte voor maatwerk.
3. Meer stad, meer land;
Limburg bestaat uit verstedelijkte en landelijke gebieden die gezamenlijk een grensoverschrijdend netwerk vormen die de provincie wil koesteren. Duurzame verstedelijking en een duurzame transitie van het landelijk gebied blijft hierbij een prioriteit; nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden in principe plaats in bestaand bebouwd gebied terwijl landelijke gebieden blijven behouden.
4. We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel boven- als ondergronds; en
In de afwegingen van de provincie wordt gekeken naar een evenwichtige ontwikkeling van mens (people), omgeving (planet) en welvaart (prosperity). Het belang van de fysieke leefomgeving en het bredere milieubelang wordt volwaardig en integraal meegewogen bij besluitvorming van de provincie.
5. Procesmatige uitgangspunten.
In aanvulling op de voorgaande inhoudelijke principes worden er een aantal procesmatige uitgangspunten gehanteerd, zoals: een gebiedsgerichte benadering, grensoverschrijdende samenwerking en een adaptieve werkhouding ten aanzien van de opgaven.

De Omgevingsvisie voorziet tot slot in een Regiovisie voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De Regiovisie voor Noord-Limburg benadrukt het belang van de transformatie van de woningvoorraad voor bijzondere doelgroepen, waaronder het toenemend aantal ouderen. Hierbij wordt er primair gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

Ten aanzien van het plan

Het plan draagt bij aan de ambitie van de provincie om een toekomstbestendige en inclusieve woon- en leefomgeving te realiseren. Daarbij wordt aangesloten bij de Limburgse principes door woningen te realiseren die levensloopbestendig zijn en daarmee geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder (sociaal) kwetsbare groepen in de provincie Limburg. Dit plan voorziet meer specifiek in deze behoefte voor de bijzondere doelgroep 'senioren'. Het plan versterkt de leefkwaliteit in de provincie Limburg en de gemeente Venray door meer aandacht te hebben voor ontmoeting en betrokkenheid tussen toekomstige en huidige bewoners. Verder is er veel aandacht voor aansluiting bij (lokale) gebiedskenmerken en draagt het plan bij aan een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, zoals blijkt uit de onderzochte omgevingsaspecten in hoofdstuk 5.

Onderhavig plan voldoet aan de Omgevingsvisie van de provincie Limburg.

4.2.2 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (ontwerp)

Op het moment van schrijven ligt de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) als ontwerp ter inzage. Het verdient de voorkeur om de toetsen aan het ontwerp van Provinciale Omgevingsvisie Limburg omdat de verwachting is dat deze binnenkort wordt vastgesteld.

Deze omgevingsvisie is een actualisatie van de POVI uit oktober 2021. De hoofdlijnen van de vorige visie gelden nog steeds, maar actualisatie is nodig. Net als het Rijk ziet de provincie dat de grote landelijke opgaven vragen om meer regie in het ruimtelijk domein. Het provinciale onderzoeksrapport 'Ruimte met regie' onderstreept dat de druk op de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving vraagt om heldere keuzes. De provincie speelt daarin een essentiële rol door meer sturing te geven aan (complexe) ruimtelijke vraagstukken op regionale schaal. Deze vraagstukken overstijgen vaak gemeentegrenzen en liggen te ver van het Rijk om op dat niveau effectief te worden opgepakt. De provincie benoemt deze grote vraagstukken daarom als provinciaal belang.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'Stedelijk gebied' en ligt daarnaast tegen een 'Verwevingsgebied'. Stedelijke gebieden worden gezien als gebieden waar hoofdzakelijk woongebieden alsmede detailhandel/horeca gevestigd zijn. 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.

Het stedelijk gebied biedt kansen voor woongebieden, detailhandel, horeca, openbare en maatschappelijke voorzieningen, sportterreinen en dagrecreatieve terreinen alsmede infrastructuur. Het stedelijk gebied van Limburg omvat bebouwde gebieden zoals steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray, met uitzondering van gebieden die zijn aangeduid als "werklocaties".

In de meest actuele versie van de Provinciale Omgevingsvisie zijn tevens thematische hoofdstukken opgenomen, waaronder hoofdstuk 10 "Wonen". De provincie acht het wenselijk dat woningbouw plaatsvindt in stedelijk gebied, waarbij wordt ingezet op doorstroming van bewoners. Nieuwe

bouwontwikkelingen dienen daarom te passen binnen gemeentelijke, regionale en provinciale programmering.

Vanwege de ligging rondom bebouwd gebied zijn er in het 'Verwevingsgebied' kansen om verbindingen te leggen: slimme combinaties van landbouw met andere functies, zoals natuurontwikkeling, dag- en verblijfsrecreatie, lokale voedselproductie, wateropgaven, bosontwikkeling en stadslandbouw. De emissiearme landbouw is hier dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven en wordt zo sterker verbonden met de samenleving. Daardoor draagt landbouw bij aan de gezondheid, het welzijn en de welvaart van bewoners en neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor gezond voedsel in de eigen directe leefomgeving.

Het is van belang dat de agrarische activiteit in dit gebied rekening houdt met de kwetsbaarheden voor de leefkwaliteit in het aanpalende (stedelijke) woongebied. Dit kan tot uiting komen in een scheiding tussen mens en dier, spuitvrije zones of bufferzones voor fijnstof en geur.

Onderhavig plan draagt bij aan de ambitie van de provincie om woningbouwontwikkelingen te stimuleren in stedelijk gebied, waarbij tevens verbinding wordt gelegd met de nabijgelegen natuur- en groenstructuren. Doorstroming wordt tevens gefaciliteerd met onderhavig plan. De provinciale woningvoorraad wordt zowel kwalitatief als kwantitatief versterkt door onderhavig plan. De aansluiting van onderhavig plan op de gemeentelijke woningbehoefte is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.3.

Voor onderhavig plan is een milieuzone – spuitvrije zone opgenomen als planologische maatregel in het kader van de bescherming van de gezondheid van de toekomstige bewoners. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.16. Spuitzonering vormt wegens de planologische beperking geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg

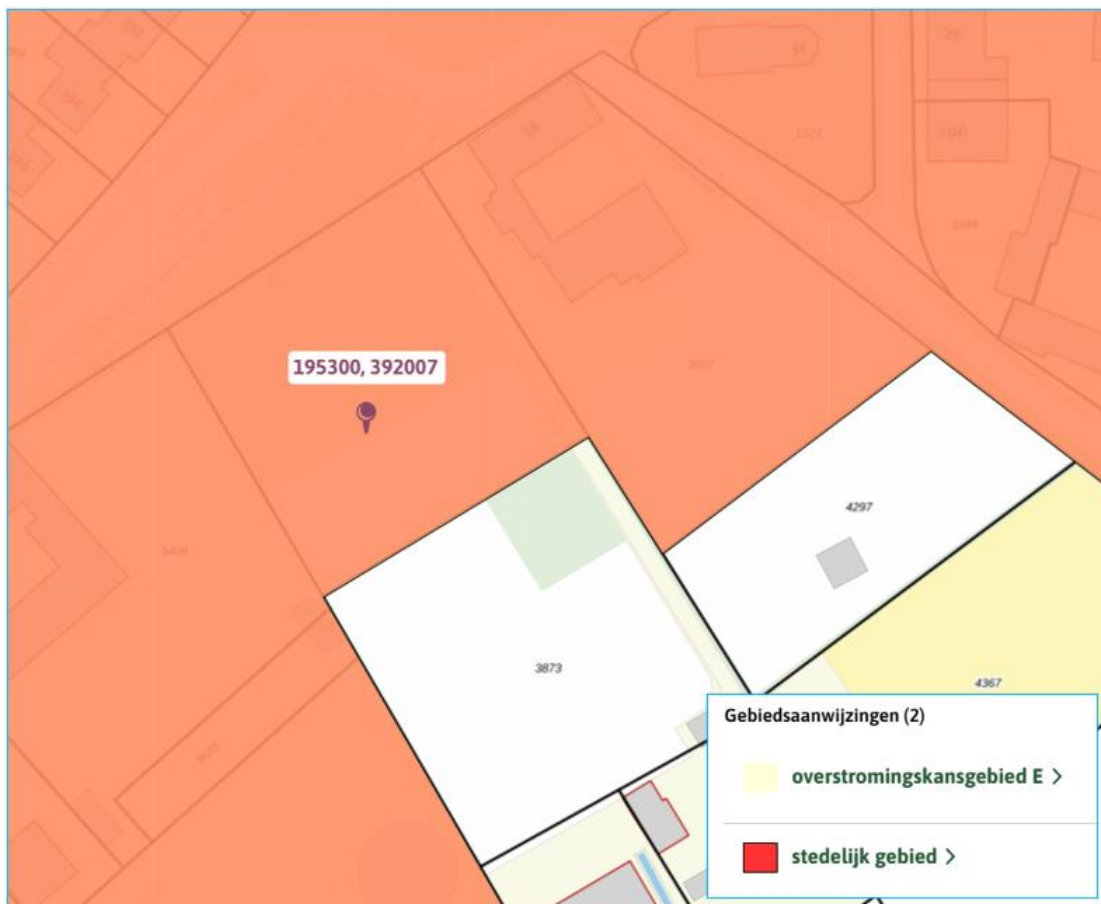
In de Omgevingsverordening Limburg wordt de Omgevingsvisie Limburg nader uitgewerkt. De Omgevingsverordening Limburg bevat concrete regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen. Deze regels zien op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals het milieu, (grond)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

De regels in deze verordening en de toepassing daarvan beogen een evenwichtige afweging van het gebruik van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de maatschappelijke behoeften en het in stand houden of verbeteren van de volgende omgevingskwaliteiten:

- a. de biodiversiteit en de natuur;
- b. de natuur en het landschap, inclusief erfgoed;
- c. het water, met name het grond- en zwemwater;
- d. het milieu;
- e. het bereikbaarheidsnetwerk, met name de provinciale wegen; en
- f. de inrichting van de leefomgeving.

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop een uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg is weergegeven. Hierin is de planlocatie aangeduid met een paarse druppel.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg (bron: Regels op de kaart)

Te zien is dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'stedelijk gebied'. De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van 1 of meerdere woningen in het stedelijk gebied dient te beschrijven dat:

- Er rekening wordt gehouden met de Limburgse principes en algemene zonering en de provinciale visie op wonen en de leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
- Er sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op basis van behoefteonderzoek;
- Er sprake is van regionale behoefte binnen de regio Noord-Limburg (voor onderhavig plan);
- Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van motivering; en
- De realisatie van de woningen is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan.

Limburgse principes, algemene zonering en de provinciale visie inzake wonen (a)

De Limburgse principes zien op enkele kernpunten. Zo wordt inclusiviteit, gezondheid en veiligheid in de provincie nagestreeft voor alle inwoners met een bijzondere aandacht voor (sociaal) kwetsbare groepen in

de samenleving. Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen wordt gestreven naar het behoud van de kenmerken en de identiteit van het gebied. Verder wordt er ingezet op variatie tussen verstedelijkte en landelijke gebieden in de provincie waarbij wordt gefocust op duurzame verstedelijking en de transitie van landijk gebied.

Verder heeft de provincie een algemene zonering voor de provincie opgesteld. Zoals reeds omschreven is het plangebied gelegen in het stedelijk gebied, meer specifiek het bebouwde gebied van de gemeente Venray. In een dergelijk gebied staat de zorg voor een goede kwaliteit en een goede bereikbaarheid van de leefomgeving voorop.

De provincie heeft de ambitie om een woon- en leefomgeving te realiseren die passend is bij de mogelijkheden en levensfase van verschillende doelgroepen. Om deze doelstelling te bereiken beoogt de provincie een woningvoorraad te realiseren die toekomstbestendig is: voldoende woningen van de juiste kwaliteit, op de juiste plek die op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar zijn.

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Limburgse principes, de algemene zonering en de provinciale visie inzake wonen. Het plan realiseert meer woningen voor een sociaal kwetsbare groep, namelijk senioren, in het stedelijk gebied van de gemeente Venray. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de ambitie om passende, betaalbare woningen te bieden aan deze doelgroep.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Noord-Limburg (b/c)

Bij de motivering van een (TAM-)omgevingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van behoefte aan het plan door middel van kwalitatief en kwantitatief onderzoek. Onderhavig plan wordt getoetst aan actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek. Er wordt hierbij meer specifiek gekeken naar de regio Noord-Limburg.

Uit de meest recente Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 blijkt dat de provincie Limburg kwalitatief inzet op het toevoegen van woningen in de kernen met voldoende variatie (zoals levensloopbestendige woningen). Verder worden sociaal duurzame woonconcepten nagestreefd die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar'. De kwantitatieve opgave staat ten dienste van de kwalitatieve opgave volgens de Woonvisie. Plannen dienen derhalve kwalitatief aan te sluiten op de toekomstige woningbehoefte.

De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan onderhavige ontwikkeling wordt nader onderbouwd aan de hand van het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray in paragraaf 4.3.2.

Limburgse systematiek (d)

De Plancapaciteitsmonitor Limburg registreert woningbouwplannen en controleert de realisaties hiervan. De monitoring van onderhavig plan zal via deze monitor plaatsvinden (raadpleegbaar via: [Plancapaciteitsmonitor Limburg](#)).

Realisatie van de woningen (e)

In overeenstemming met het provinciaal beleid wordt de realisatie van de 8 levensloopbestendige woningen beoogd binnen een periode van 5 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Overstromingskansgebied E

Het plangebied is gelegen in overstromingskansgebied E. In dit overstromingskansgebied geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Het Waterschap Limburg draagt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de fysieke leefomgeving volgens deze omgevingswaarde. De ligging van de planlocatie in het overstromingskansgebied E is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.4 Conclusie ten aanzien van provinciaal beleid

Er zijn geen belemmeringen vanuit het provinciaal beleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Venray 2023

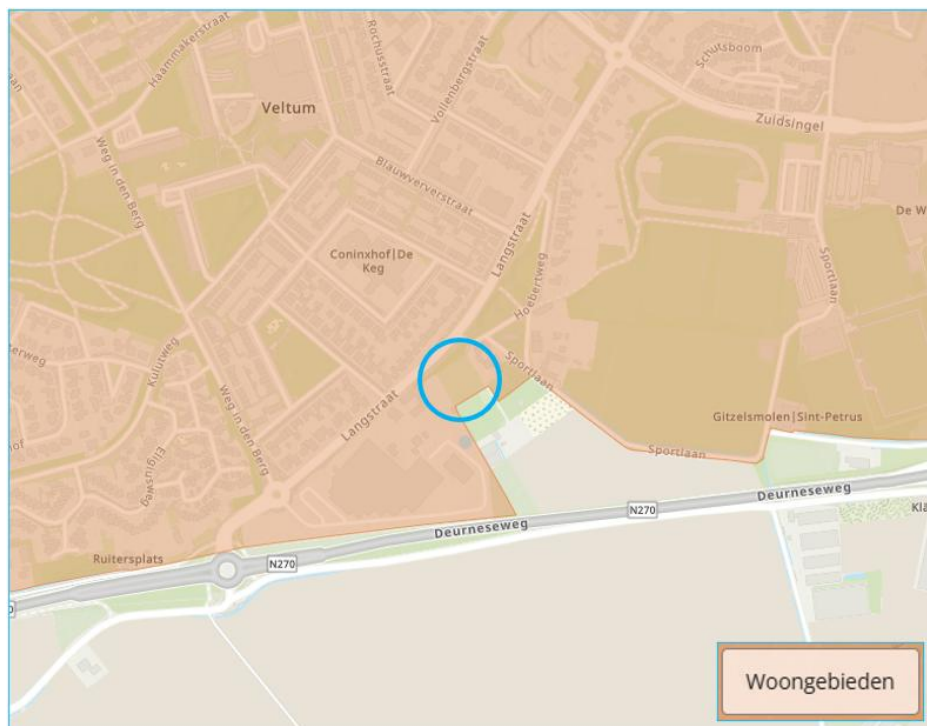
De gemeente Venray heeft een Omgevingsvisie opgesteld als ruimtelijke vertaling van de strategische Toekomstvisie 2020 'Venray loopt voorop'. In de kern beoogt de Omgevingsvisie van de gemeente Venray om de belangrijkste waarden van de gemeente te beschermen en waar mogelijk te versterken. Er wordt hierbij rekening gehouden met verschillende maatschappelijke opgaven zoals klimaatverandering, de energietransitie en het woningtekort.

De volgende vijf integrale ambities zijn leidend voor de gemeente Venray bij ruimtelijke ontwikkelingen:

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

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van de Omgevingsvisie Venray 2023. De planlocatie is hierbij aangeduid met een blauwe cirkel.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsvisie Venray 2023

Te zien is dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Woongebieden'. In woongebieden bevinden zich naast de woonvoorzieningen allerlei andere voorzieningen, zoals scholen en speel- en groenvoorzieningen alsmede wijkwinkelcentra.

In woongebieden heeft de gemeente Venray de ambitie om deze groen, gezond en veilig te houden met ruimte voor toegankelijke ontmoetingsplekken waar waardevolle verbindingen kunnen ontstaan. Woningen worden in woongebieden zo veel mogelijk duurzaam en gezonder gerealiseerd ter verbetering van de milieukwaliteit en ter verbetering van de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente Venray wil kwaliteiten op het gebied van natuur, water, bodem en cultureel erfgoed zover mogelijk versterken en de belevingswaarde verhogen.

De Omgevingsvisie Venray heeft een thema "Wonen" waarin de ambitie is vastgelegd van de gemeente om een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat te realiseren met voldoende betaalbare woningen en nultredenwoningen. In woongebieden wordt hierbij specifiek bedoeld op voldoende toegankelijk groen om te ontmoeten en te bewegen, aandacht aan de fysieke en sociale veiligheid en de bevordering van goede huisvesting en integratie van bijzondere doelgroepen. De wijze waarop de gemeente Venray deze ambitie wil verwezenlijken wordt nader geconcretiseerd in het Omgevingsprogramma Wonen, zie paragraaf 4.3.2.

De planlocatie is meer specifiek gelegen in de woonwijk Veltum. Veltum wil een wijk blijven met een divers woningaanbod voor jong en oud. Er is een groot aantal oud wordende bewoners waarvan de kinderen uit de deur zijn of de deur uit gaan. Het wordt daarom van belang geacht om deze bewoners te ondersteunen en om de voorzieningen in de wijk te behouden.

Onderhavig plan draagt bij aan de algemene ambities van de gemeente Venray voor woongebieden. Het plan maakt een groen, gezond en veilig woongebied mogelijk waarin duurzame woningen worden gerealiseerd. Tevens wordt ontmoeting gestimuleerd door de collectieve tuin, gelegen in het midden van het plangebied. Onderhavig plan zorgt meer specifiek voor een meer divers woningaanbod in de wijk Veltum. Door 8 levensloopbestendige woningen te realiseren wordt de doorstroom van ouderen gefaciliteerd en worden deze senioren verder ondersteund bij het vinden van een passende woning. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de Omgevingsvisie van Venray.

4.3.2 Omgevingsprogramma Wonen 2022 - 2026

In het Omgevingsprogramma Wonen 2022 – 2026 (“Verder bouwen aan de toekomst van Venray”) heeft de gemeente Venray vastgesteld welke uitdagingen bestaand op het gebied van wonen. Zo wordt er vastgesteld dat er in de gemeente passende woningen voor zowel senioren als starters benodigd zijn, alsmede een passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens.

Het toekomstperspectief voor de gemeente Venray op het gebied van wonen ziet op verschillende onderdelen. De verwachting is dat er meer ouderen in de gemeente zullen wonen, terwijl jongeren wegtrekken. Er dient aandacht te zijn voor duurzaam bouwen met behulp van nieuwe bouwtechnieken en kleinere woningen. Verder beoogt de gemeente om in de toekomst het wonen in de gemeente groener, schoner en veiliger te maken.

De gemeente Venray heeft haar ambities voor de toekomst meer concreet gemaakt in vijf thema's. Deze worden navolgend puntsgewijs besproken.

1. Snel voldoende woningen bouwen;
 - Minstens 2.000 woningen vóór 2035 door (a) gemiddeld 150 woningen per jaar de komende tien jaar te realiseren en (b) de eerste jaren zelfs 200 woningen per jaar te bouwen; en
 - Woningen bouwen in iedere kern van de gemeente.
2. Een gevarieerd aanbod;
 - Doorstroming naar passende woningen (levensloopbestendig voor senioren en starterswoningen voor jongeren) stimuleren;
 - Juridisch mogelijk maken om woningen langere tijd betaalbaar en bereikbaar te houden voor specifieke doelgroepen;
 - Verschillende soorten woningen, allemaal duurzaam en toekomstgericht gebouwd; en
 - 50% betaalbare, 20% bereikbare en 30% dure woningen.
3. Duurzame woningvoorraad;
 - CO2 neutraal met compensatie in 2030;
 - Volledig energieneutraal in 2050;
 - Circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035; en
 - Meer groen in kern en wijk voor meer verkoeling.

4. Wonen, gezondheid en zorg; en
 - Zorgbehoevenden die zelfstandig willen wonen, kunnen dit in de gemeente Venray;
 - Mensen vanuit instelling bieden we een passende ondersteuning en huisvesting; en
 - Verschillende woonvormen.
5. Vitale wijken en dorpen.
 - Samen wonen en elkaar helpen;
 - Ruimte voor woningbouw in elke kern met behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde; en
 - Voldoende voorzieningen in kernen of nabijheid.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van de planlocatie naar een woongebied voor senioren is passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen 2022 – 2026 van de gemeente Venray. Er wordt bijgedragen aan meerdere ambities.

Onderhavig plan draagt namelijk bij aan de doelstelling om tussen de 150 en 200 woningen per jaar bij te bouwen in één van de kernen van de gemeente Venray. Het woningaanbod wordt hiermee tevens verder gedifferentieerd omdat levensloopbestendige woningen voor senioren worden gerealiseerd.

Het plan faciliteert daarmee doorstroming naar passende woningen die toekomstgericht en duurzaam gerealiseerd worden. Het woongebied biedt een woonvorm voor senioren met voldoende bereikbare voorzieningen in de nabijheid van het plangebied. De maatschappelijke bijdrage van onderhavige ontwikkeling wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.3.

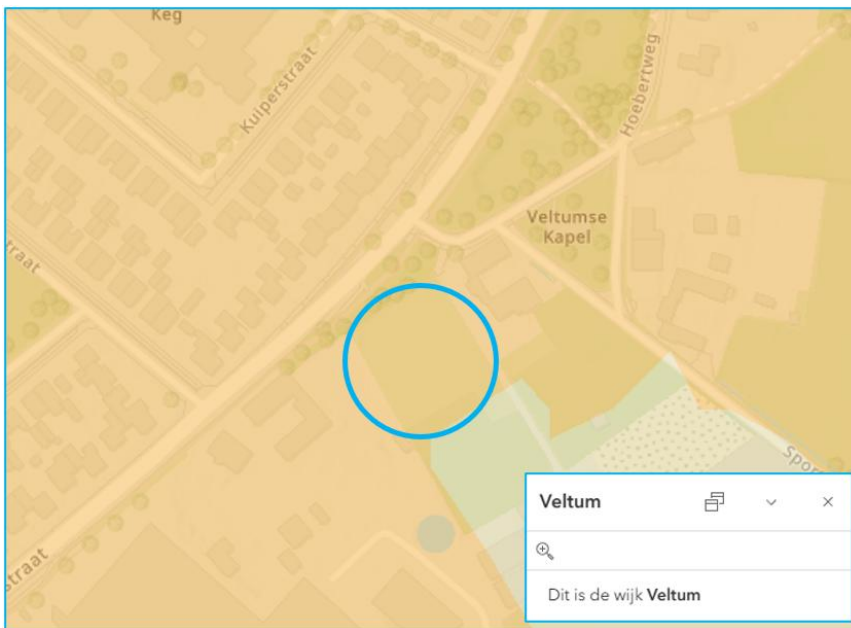
4.3.3 Ruimtelijk Kwaliteitskader

De gemeente Venray heeft een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente Venray kan als inspiratiedocument dienen voor initiatiefnemers om de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van een ontwikkeling in kaart te brengen. Het ruimtelijk kwaliteitskader legt namelijk per deelgebied vast welke ruimtelijke waarden en kenmerken belangrijk zijn om te behouden, te versterken of te herstellen en welke randvoorwaarden gelden om toekomstige plannen mogelijk te maken.

De gemeenteraad kent de verplichting om een welstandsnota vast te stellen. De welstandsnota is een middel om te beoordelen of een ontwikkeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied is gelegen in de wijk Veltum waar bepaalde uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit gelden. Navolgend wordt een uitsnede opgenomen van een kaart waarin de ligging van het plangebied binnen het deelgebied 'Veltum' inzichtelijk wordt gemaakt middels een blauwe cirkel.



Afbeelding: Uitsnede interactieve kaart (bron: Ruimtelijk Kwaliteitskader, gemeente Venray).

Navolgend wordt een uitsnede opgenomen van een meer specifieke kaart van de wijk 'Veltum'. De ligging van de planlocatie wordt inzichtelijk gemaakt middels een blauwe pijl.



Afbeelding: Kaart deelgebied 'Veltum' (bron: Ruimtelijk Kwaliteitskader, gemeente Venray).

Te zien is dat het plangebied gelegen is aan een bepalende wegstructuur, namelijk de Langstraat. Verder bevindt een Rijksmonument en een reeks monumentale bomen zich in de nabijheid van de planlocatie. Tot slot ligt er een beeldbepalend gebouw naast de planlocatie die aangeduid wordt met een blauwe cirkel (zie de legenda op voorgaande afbeelding).

De uitgangspunten voor de oostzijde van Veltum ziet op het behoud van het Veltumse kapel, (het behoud van) veel voorzieningen en de realisatie van woningen als clusters aan geknikte wegen. In Veltum gelden verder de volgende opgaven. Er dient aandacht te worden besteed aan voldoende en betaalbare woningen voor jong en oud, waarbij aandacht is voor groen en kwaliteiten van de omgeving bij keuze voor inbreidingslocaties. Er wordt gestreefd naar een hogere mate van toegankelijkheid van voorzieningen, zoals goede wandel- en fietsverbindingen, en een gezonde en groene woonomgeving die uitnodigt tot beweging en ontmoeting.

Bij de realisatie van onderhavig plan wordt rekening gehouden met de relevante welstandscriteria en opgaven die gelden volgens het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Venray.

4.3.4 Conclusie ten aanzien van gemeentelijk beleid

Er zijn geen belemmeringen van uit het gemeentelijk beleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande bestemmingen en nieuwe functies in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.1 Functionele inpassing

In de omgeving van de planlocatie zijn gronden gelegen met de functies woongebied, agrarisch, groen en detailhandel (Intratuin Venray). Door de functie van de planlocatie te wijzigen van agrarisch naar wonen zal het beter aansluiten op de omgeving. Daarbij zijn er vooralsnog geen toekomstige functies nabij de planlocatie bekend waarmee rekening gehouden moet worden. Het plan past als gevolg hiervan functioneel gezien in de omgeving.

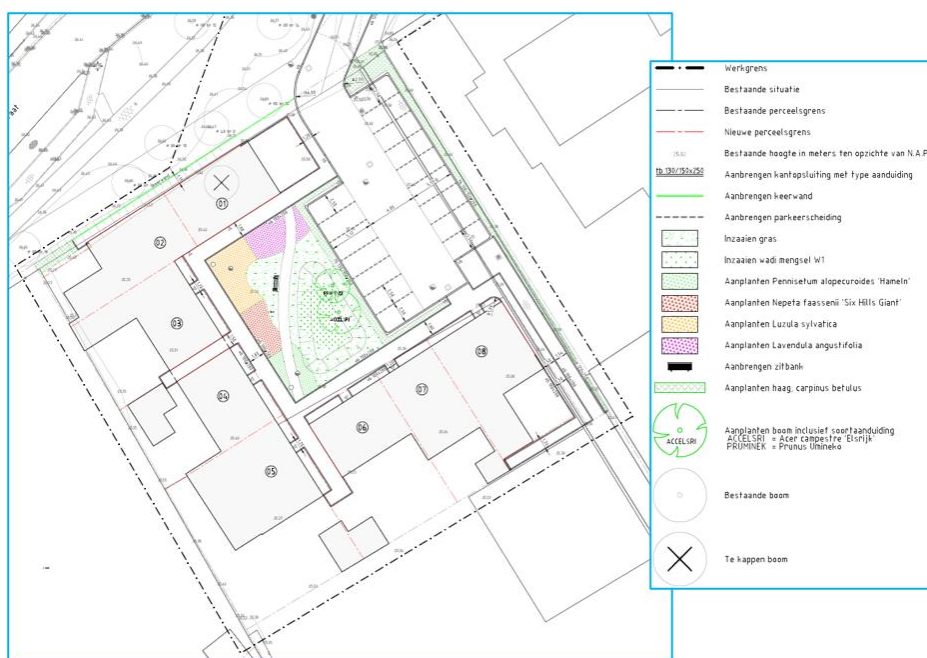
5.2 Erfinrichting

De gemeente Venray heeft een ruimtelijk kwaliteitskader (Ruimtelijk Kwaliteits Kader gemeente Venray). In het ruimtelijk kwaliteitskader zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de inrichting van plan- en projectgebieden binnen de gemeente. Het ruimtelijk kwaliteitskader vormt een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en bevat aanbevelingen die helpen bij het inpassen van plannen in de directe omgeving.

Het wordt wenselijk geacht om voor ruimtelijke initiatieven nader uit te werken welke landschappelijke kenmerken en kwaliteiten aanwezig zijn. Deze kenmerken en kwaliteiten kunnen dientengevolge behouden of waar mogelijk versterkt worden.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig plan is er een erfinrichtingsplan opgesteld. In het plangebied worden twee bomen geplaatst, een 2-rijige haagplantsoen en meerdere vaste planten. Navolgend wordt een uitsnede opgenomen van het erfinrichtingsplan.



Afbeelding: Uitsnede erfinrichtingsplan (bron: Grasveld Civiele Techniek B.V. d.d. 8 september 2025)

Zoals uit voorgaande afbeelding blijkt, ziet het erfinrichtingsplan op het openbaar gebied in het plangebied. Het plangebied wordt zo ingericht dat het groene karakter van het gebied behouden en verbeterd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Het volledige erfinrichtingsplan d.d. 8 september 2025 is bijgevoegd als bijlage 12.

Conclusie

Het aspect erfinrichting vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd en zal ook in de komende decennia een centrale rol blijven spelen. De gemeente Venray onderkent deze urgentie en heeft duurzaamheid benoemd als één van de belangrijkste speerpunten voor de komende jaren. Dit centrale thema is uitgewerkt in drie hoofdonderdelen: de energietransitie, de circulaire economie en klimaatadaptatie. Voor ruimtelijke initiatieven zoals onderhavig is het derhalve van belang om inzichtelijk te maken welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden.

Ten aanzien van het plan

In het planontwerp wordt er op verschillende niveaus ingezet op duurzaamheid die bijdragen aan een toekomstbestendige, klimaatadaptieve en energiezuinige fysieke leefomgeving. Navolgend worden de duurzaamheidsmaatregelen van onderhavig plan nader omschreven:

- Op platte daken worden groendaken gerealiseerd ten behoeve van biodiversiteit, verkoeling (in het kader van het tegengaan van hittestress in het plangebied) en waterbuffering;

- Zonnepanelen worden geplaatst op de zon georiënteerde dakvlakken voor de opwekking van duurzame energie;
- Hemelwater wordt opgevangen volgens het principe van vasthouden, bergen en infiltreren. Regenwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. De collectieve tuin heeft een voorziening voor de tijdelijke berging van regenwater (WADI). Verder wordt er gebruik gemaakt van grastegels en waterdoorlatende verharding om de infiltratiecapaciteit van het gehele plangebied te vergroten;
- Voor zowel verwarming als verkoeling wordt een warmtepomp toegepast. Voor warmteterugwinning bij ventilatie wordt een WTW-installatie toegepast. In de woningen wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming (lage-temperatuur-verwarming) om de energievraag te reduceren; en
- Tot slot wordt een bijdrage geleverd aan natuurinclusieve woningbouw door de realisatie van een groene collectieve tuin in het midden van het plangebied. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting alsmede groene hagen. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan. In paragraaf 5.19.4 wordt nader ingegaan op natuurinclusief bouwen. Door voorgaande maatregelen en uitgangspunten wordt de lokale biodiversiteit versterkt en wordt er voorzien in een aangename, klimaatadaptieve fysieke leefomgeving.

Met de voorgaande maatregelen wordt er een structurele bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsdoelen die de gemeente Venray heeft.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4 Maatschappelijke ontwikkeling

De gemeente Venray is als gemeente sinds 2015 verantwoordelijk geworden voor steeds meer maatschappelijke taken. Denk hierbij aan het regelen van de jeugdzorg, het begeleiden en ondersteunen van mensen naar werk (in het kader van de Participatiewet) en het ondersteunen van inwoners die niet zelfstandig kunnen wonen of meedoen aan het maatschappelijk verkeer. Aangezien de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten in Nederland steeds omvangrijker is geworden, heeft de gemeente Venray één integrale nota voor het sociale domein vastgesteld, namelijk de kadernota Sociaal Domein 'De volgende stap'.

Aansluitend op de kadernota Sociaal Domein heeft de gemeente Venray een verordening Sociaal Domein vastgesteld. De gemeente Venray benadrukt in deze verordening het belang van 'positieve gezondheid'. In het kader van positieve gezondheid poogt de gemeente Venray de inwoner en de omgeving sterker te maken zodat de inwoner minder tot geen hulp van de gemeente (meer) nodig heeft.

Ten aanzien van het plan

In het kader van maatschappelijke ontwikkeling is het van belang om te bepalen op welke wijze onderhavig plan bijdraagt aan het wonen in een veilige, gezonde en sterke omgeving waarbij positieve gezondheid centraal staat. Hierbij staat een mate van zelfredzaamheid, het beroep kunnen doen op sociale voorzieningen en het gebruik van algemene voorzieningen centraal.

Onderhavig plan draagt aan deze doelstelling bij door levensloopbestendige woningen voor senioren te realiseren. Bij het ontwerp van het plan is er rekening gehouden met meerdere factoren die in het kader van maatschappelijke ontwikkeling van belang wordt geacht, zoals de draaicirkels voor rolstoelgebruikers en de (toegang tot) de gemeenschappelijke tuin voor alle huizen.

Tot slot draagt onderhavig plan bij aan de maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Venray door de wijze waarop de realisatie plaatsvindt, namelijk middels 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' (CPO). Deze vorm van opdrachtgeverschap houdt in dat een groep mensen er samen voor kiest om de bouw van een aantal huizen te realiseren. Dit is bevorderlijk in het kader van maatschappelijke ontwikkeling aangezien CPO samenhorigheid onder de toekomstige bewoners faciliteert en stimuleert. Hierdoor is er vroegtijdig sprake van een meer zelfvoorzienende woonomgeving waarbij inwoners elkaar in hun eigen omgeving kunnen helpen.

Conclusie

Het aspect maatschappelijke ontwikkeling vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in het Omgevingsbesluit. Hierin is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Of een m.e.r.- procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt een m.e.r- of m.e.r-beoordelingsplicht.

Ten aanzien van het plan

Door AROM B.V. is een project-m.e.r.-beoordeling opgesteld (d.d. 28 oktober 2025). De volledige notitie is terug te vinden als bijlage 1. Navolgend wordt de conclusie uiteengezet.

Bij elk project is sprake van invloed op het milieu. Na de toetsing uit de beoordelingsnotitie blijkt echter dat deze invloed voor voorgenomen ontwikkeling niet zodanig is dat normen worden overschreden. Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.

De kenmerken van het project, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen het college aan, na kennisname van deze beoordeling, een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere realisatie van het project geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het omgevingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het omgevingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar).

Ten aanzien van het plan

De planlocatie kan getypeerd worden als 'gemengd'. Dit is een gebied met functievermenging. In de directe omgeving van het plangebied zijn andere functies gevestigd, zoals maatschappelijke functies, en het plangebied is gelegen aan een ontsluitingsweg, namelijk de Langstraat.

Bestaande bedrijven

In de buurt van de planlocatie zijn enkele bedrijven aanwezig die in het kader van bedrijven en milieuzonering een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig plan. In navolgende tabel zijn bedrijven in combinatie met de bijbehorende richtafstanden die gelden voor een gemengd gebied uit de VNG-brochure opgenomen. De richtafstanden voor bedrijven in een gemengd gebied zijn de reguliere richtafstanden verminderd met één stap met uitzondering van het aspect "gevaar".

Naam en Adres	Afstand tot planlocatie	SBI omschrijving	Cat.	SBI Code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Pedicure- Voetverzorging G. Poels-van Rhee, Hoebertweg 33	Ca. 45 meter	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	9602	0	0	0	0
Intratuin Venray, Langstraat 133	Ca. 165 meter	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2	4752	0	0	10	10
Basisschool Coninxhof, Goudsmitsstraat 9	Ca. 180 meter	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	852, 8531	0	0	10	0
AVIA XPress Venray, Langstraat 110	Ca. 230 meter	Benzineservicestations (zonder LPG)	2	473	10	0	10	10

Tabel: Richtafstanden ten aanzien van bedrijven nabij de planlocatie (gemengd gebied).

Uit de tabel blijkt dat de grootste richtafstand 10 meter voor gevaar bedraagt. Het dichtstbijzijnde bedrijf met een richtafstand van 10 meter voor gevaar ligt op ca. 165 meter afstand van de planlocatie.

Gezien de afstanden kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Voor een uitgebreide motivering inzake externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 5.12 'Omgevingsveiligheid' waar een nader onderzoek inzake externe veiligheid is opgenomen.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7 Geluidhinder

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen.

Wegverkeerslawaai

De locatie is gelegen in de nabijheid van verschillende gemeentewegen (Langstraat, Goudsmitstraat, Kuiperstraat & de provinciale weg N270). Derhalve is door de De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaai verricht. Het onderzoeksrapport van d.d. 28 oktober 2025 is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen weergegeven.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4. van bijlage 2. Het berekende geluid van provinciale weg Deurneseweg - N270 bedraagt maximaal 42 dB. Hiermee worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de noordwestzijde van het noordelijke gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $60 - 33 = 27$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van bijlage 2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

De locatie is gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid. Derhalve is door de De Roever Omgevingsadvies een onderzoek Industrielawaai verricht. Het onderzoeksrapport van d.d. 6 december 2024 is opgenomen als bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen weergegeven.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de geluidwaarde(n) van 50 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Gesteld kan worden dat de beoogde activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving en ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen in de omgeving is sprake van een aanvaardbaar geluidniveau.

Maximale geluidsniveaus

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de geluidwaarde(n) van 70 dB(A) in de dagperiode.

Uit de rekenresultaten blijkt verder dat in de nachtperiode niet overal aan de geluidwaarde van 60 dB(A) kan worden voldaan. Ter plaatse van de een aantal woningen worden op de 1^e verdieping in de nachtperiode pieken berekend tot afgerond 63 dB(A). De verhoogde geluidwaarden worden veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de nachtperiode.

In hoofdstuk 5 van bijlage 3 zijn maatregelen beschouwd om de geluidwaarden ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen te verlagen. Uit deze beschouwing blijken een aantal (mogelijke) maatregelen (zie paragraaf 5.1 t/m 5.4 van bijlage 3). In overleg met het bevoegd gezag, het bedrijf en eventueel omwonenden zal bepaald moeten worden welke maatregelen daadwerkelijk haalbaar en óók wenselijk worden geacht. Daarnaast blijkt dat ondanks de overschrijdingen van de grenswaarden, doormiddel van de standaard verplichte geluidswering van de gevels een aanvaardbaar binnenniveau kan worden gerealiseerd.

Verkeer van en naar de activiteit(en)

In het Omgevingsplan zijn geen (geluid)waarden opgenomen ten aanzien van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Circulaire van het ministerie van VROM, 29 februari 1996 (voormalige wetgeving met betrekking tot indirecte hinder). De berekende geluidwaarden vanwege het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit worden als aanvaardbaar aangemerkt.

Beschouwing geluidsniveaus in tuinen

Voor tuinen zijn in het Omgevingsplan geen (geluid)waarden opgenomen. De te verwachten geluidniveaus zijn echter wel in beeld gebracht, exclusief eventueel aan te brengen schuttingen of andere afschermende voorzieningen. Het bevoegd gezag zal bepalen of de berekende geluidwaarden als aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt in de tuinen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8 Geurhinder

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vervallen. Op grond van artikel 4.6, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet maakt een gemeentelijke verordening over geur (artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij) deel uit van het omgevingsplan. De gemeente Venray heeft haar geurbeleid voor geurhinder en veehouderijen vastgesteld in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011'. In de gemeentelijke verordening zijn waarden vastgesteld voor verschillende gebieden. Op grond van artikel 6 lid 1 van de Wgv en in afwijking van artikel 3 lid 1 van de Wgv bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied op de bij de verordening behorende kaart als volgt:

Deelgebieden	Maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (in odour units per m3)
Norm 2,5	2,5 OU/m3
Norm 3 (bestaande woongebieden)	3 OU/m3
Norm 7	7 OU/m3
Zoekgebieden woningbouw / individuele woningbouw	8 OU/m3
Bijzondere gebieden (vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij)	
Bedrijfsterreinen	
Plangebied Burgemeester Ponjeestraat in Wanssum	7 OU/m3
Kern van Wanssum (met uitzondering van plangebied Burgemeester Ponjeestraat)	2,5 OU/m3

Bron: Artikel 3 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011.

Ten aanzien van het plan

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van enkele veehouderijen. Er is derhalve d.d. 6 december 2024 een onderzoek verricht naar geurhinder van veehouderijen door De Roever Omgevingsadvies. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Navolgend worden kort de belangrijkste conclusies omschreven.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er gekeken naar de afstand tussen de planlocatie en de nabijgelegen veehouderijen. Omdat wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van afstanden.

De voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 3,0 ouE/m3. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 van het volledige onderzoek overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is vergelijkbaar met het 'goed' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 3 ouE/m3 aanvaardbaar wordt geacht.

De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 4,2 ouE/m3. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 van het volledige onderzoek overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat.

Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar.

Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen niet in de belangen worden geschaad.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.9 Bodemkwaliteit

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Op grond van artikel 5.89g van het Bkl dienen de waarden voor een toelaatbare kwaliteit van de bodem te worden getoetst indien het gaat om een bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw dat de bodem raakt en waarin personen voor meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Door middel van een bodemonderzoek wordt beoordeeld of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan

Het plan heeft betrekking op de voorgenomen nieuwbouw en het toekomstig gebruik hiervan. Derhalve dient getoetst te worden aan de waarden voor een toelaatbare kwaliteit van de bodem. Door MILON is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is d.d. 11 juni 2025 uitgevoerd conform de Nederlandse normen (NEN) NEN 5740 & NEN 5740 is bijgevoegd als bijlage 5. Navolgend worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

De hypothese voor het onderzoek is dat bovengrond op de locatie heterogeen verdacht is op het voorkomen van verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Hierom is de bovengrond onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. De bovengrond wordt, naast de parameters van het standaardpakket, ook onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen. Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van verdere bodembedreigende activiteiten op de locatie is de locatie verder onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De ondergrond en het grondwater wordt hierom onderzocht volgens de onderzoeksstrategie onverdachte locatie. De ondergrond en het grondwater wordt onderzocht op de parameters van het standaardpakket.

Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond een zeer licht verhoogd gehalte drins aanwezig is. Op basis van toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse Landbouw/natuur, met uitzondering van mengmonster MM01 welke voldoet aan klasse Industrie. In het grondwater zijn geen concentraties boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering aangetoond.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is ten hoogste een licht verhoogd gehalte aangetoond. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmering aanwezig is voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling ten behoeve van woningbouw en graafwerkzaamheden. Vervolgonderzoek is niet nodig.

Grondverzet

Voor grondverzet met een omvang bodemvolume >25 m³ en een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan interventiewaarde bodemkwaliteit gelden algemene regels paragraaf 3.2.21 en 4.119 van het Bal. In het Omgevingsplan van de gemeente kunnen aanvullende eisen zijn opgenomen.

Met graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. De bovengrond voldoet grotendeels aan klasse Landbouw/natuur en plaatselijk (mm01) aan kwaliteitsklasse Industrie. De ondergrond voldoet aan klasse Landbouw/natuur. Grond van verschillende te verwachten kwaliteitsklassen dient bij graven, opslaan en terugplaatsen of afvoeren voor zover mogelijk gescheiden te blijven.

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen volgens CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem' te worden aangehouden. Op basis van de analyseresultaten is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve veiligheidsklasse dient door een veiligheidkundige bepaald te worden.

Eventueel uitkomende mag grond niet zonder meer elders toegepast worden. Afhankelijk van de functie en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Tevens bestaat de mogelijkheid om grondverzet binnen de gemeentegrenzen uit te voeren op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente. Afzet naar een erkende grondbank is mogelijk op basis van de uitkomsten van onderhavige rapportage.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5.10 Trillinghinder

Zwaar verkeer, heikwerkzaamheden, machines, enzovoort kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot hinder voor personen en schade of storing aan apparatuur.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperken van trillingshinder.

Het toepassingsbereik van de instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillingsgevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen in een trillingsgevoelig gebouw. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Om de mogelijke trillingshinder door railverkeer in kaart te brengen kan worden uitgegaan van de SBR-richtlijn deel B. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde voor V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt niet binnen 100 meter van een spoor. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 3,4 kilometer van het dichtstbijzijnde treinspoor. Er kan geconcludeerd worden dat trillingshinder geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.11 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging kan effect hebben op zowel de mens als de natuur. Daarom zijn er bepaalde regels vastgesteld om de kwaliteit van de buitenlucht te beschermen. Stoffen zoals stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) zijn algemeen aanwezig in onze buitenlucht, onder meer door wegverkeer, landbouw en de verwarming van gebouwen. De concentratie van deze stoffen in de omgeving wordt gemonitord om de luchtkwaliteit te waarborgen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor luchtkwaliteit moeten overheden in en nabij aandachtsgebieden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Deze rijksomgevingswaarden komen uit de Europese richtlijnen 'Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen' die richt- en grenswaarden stellen voor stoffen die de buitenlucht beïnvloeden en zijn geregeld in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Meer specifiek in artikel 2.4 van het Bkl voor stikstofdioxiden en artikel 2.5 van het Bkl voor fijnstof.

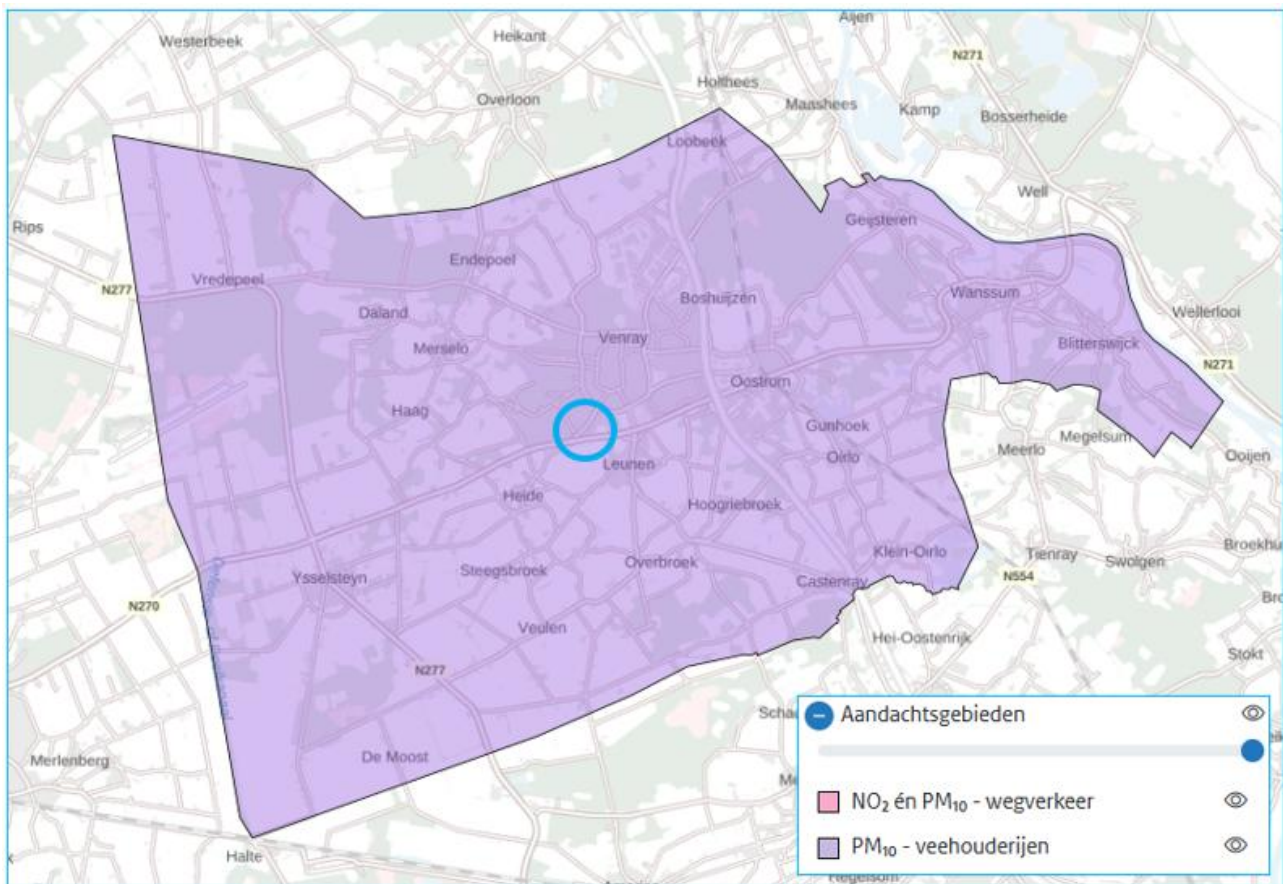
Stof	Type norm	Grenswaarden Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Maximum overschrijding per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Uurgemiddelde	200	18
	Kalenderjaargemiddelde	40	-
Fijnstof (PM ₁₀)	Uurgemiddelde	50	35
	Kalenderjaargemiddelde	40	-
Fijnstof (PM _{2,5})	Kalenderjaargemiddelde	25	-
	Over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden	20	-

Tabel: Omgevingswaarden stikstofdioxide en fijnstof (bron data: Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voor stikstofdioxide en fijnstof zijn daarnaast aparte aandachtsgebieden aangewezen in artikel 5.51, lid 2 en lid 3 van het Bkl. Vooral in deze gebieden moet de overheid de omgevingswaarden toetsen en monitoren. Wanneer een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan behoeft op basis van artikel 5.53 van het Bkl geen toetsing aan stikstofdioxide en fijnstof plaats te vinden. Hieronder vallen de zogenaamde “standaardgevallen” uit artikel 5.54 van het Bkl, die in ieder geval leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ of minder. Deze standaardgevallen zijn activiteiten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In artikel 5.54, lid b, sub 1 van het Bkl is dit vertaald naar het toelaten van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties met één ontsluitingsweg bij ten hoogste 1.500 woningen.

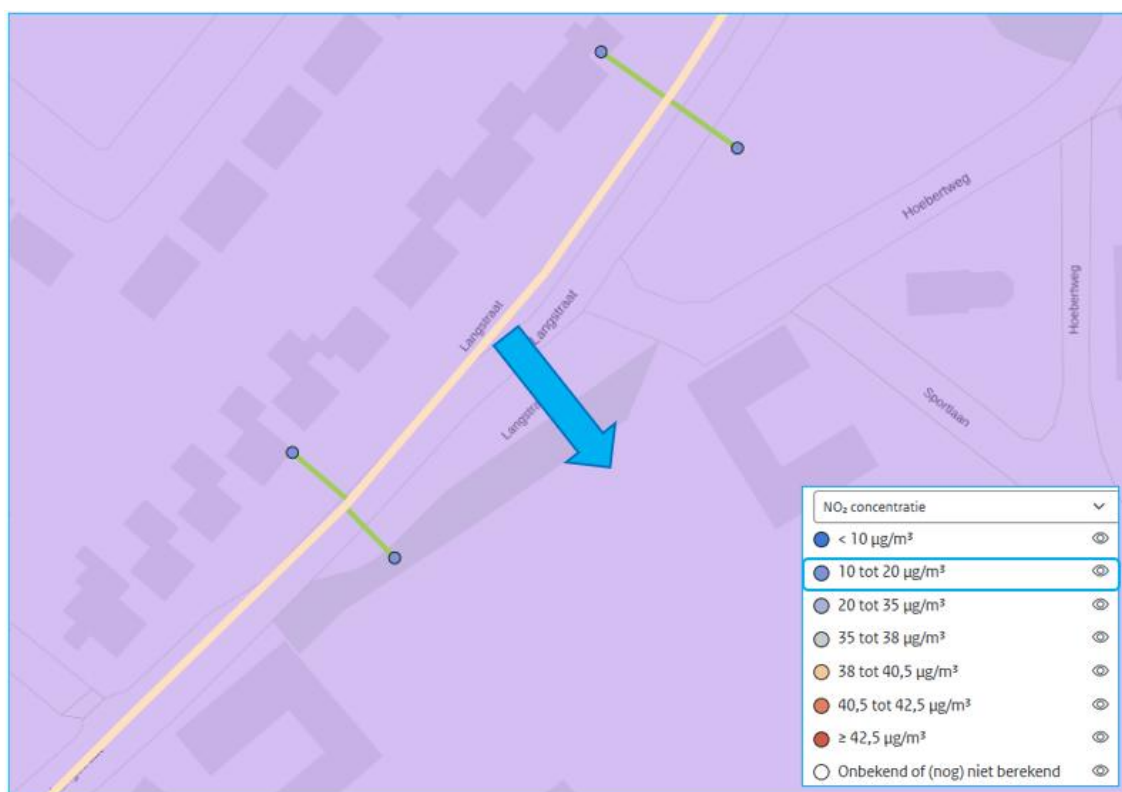
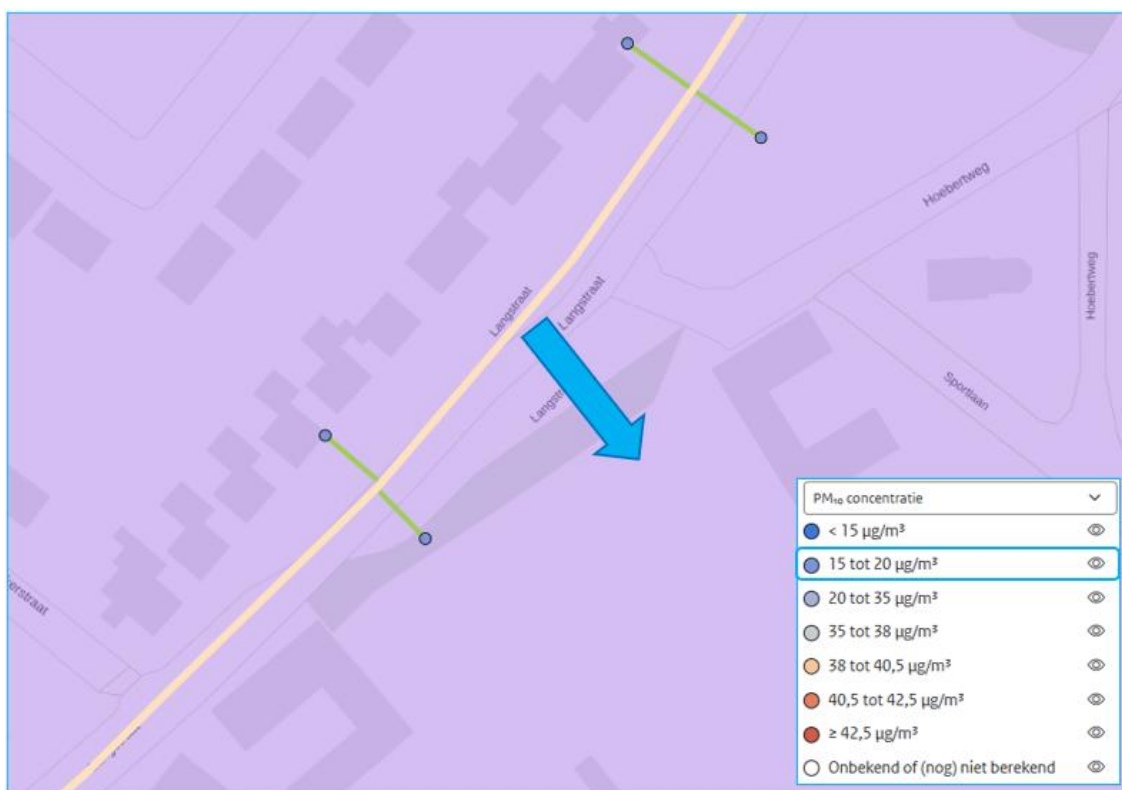
Ten aanzien van het plan

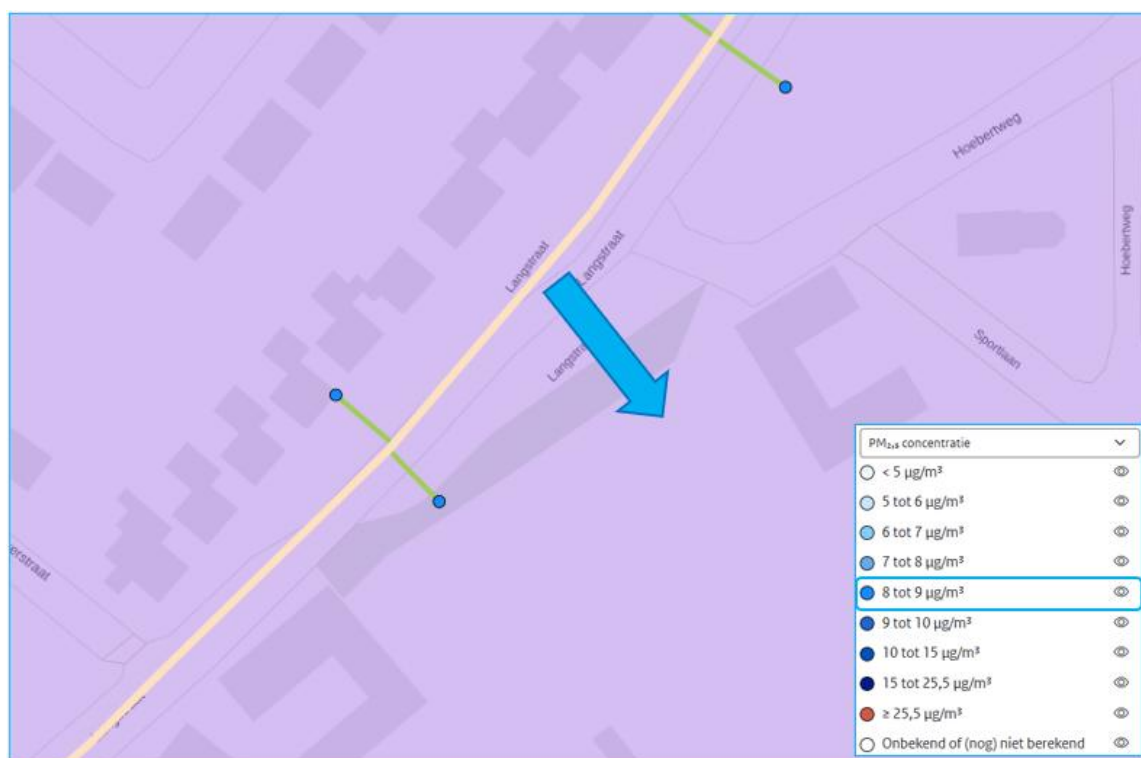
Door de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen is er in beperkte mate sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt ontwikkeld in één van de vastgestelde aandachtsgebieden, meer specifiek een aandachtsgebied ‘PM10 - veehouderijen’ dat geldt voor de gehele gemeente Venray. In de navolgende afbeelding wordt de ligging van de planlocatie binnen het aandachtsgebied ‘PM10 - veehouderijen’ inzichtelijk gemaakt middels een blauwe cirkel.



Afbeelding: Uitsnede kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu)

Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te verkrijgen in de lokale luchtkwaliteit in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Dit instrument wordt gebruikt ter ondersteuning van de monitoring van de luchtkwaliteit en geldt als de opvolger van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Afbeelding: Kaart NO₂-concentraties (stikstofdioxide), monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)Afbeelding: Kaart PM₁₀ concentraties (fijnstof), monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)



Afbeelding: Kaart PM_{2,5} concentraties (fijnstof), monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in voorgaande afbeeldingen met bolletjes weergegeven. De planlocatie is aangegeven met een blauwe pijl. Uit metingen ter plaatse blijkt dat in monitoringsronde 2024, monitoringsjaar 2023, de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en fijnstof onder de omgevingswaarden is.

Conclusie

Het plan behoort tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De realisatie van het voorgenomen plan heeft daarom nauwelijks invloed op de luchtkwaliteit. Daarbij voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de omgevingswaarden die voortvloeien uit het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.12 Omgevingsveiligheid

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het aspect omgevingsveiligheid geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in de instructieregels voor gemeenten en provincies. Het aspect omgevingsveiligheid ziet op het geldende beleid ten aanzien van het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval door activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het aspect omgevingsveiligheid wordt hoofdzakelijk geregeld in hoofdstuk 5 van het Bkl. Hierin is onder andere bepaald dat ieder omgevingsplan rampen voorkomt, beperkt en bestrijdt. Daarnaast moet het omgevingsplan rekening houden met het belang van de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de bereikbaarheid voor hulpverlening.

Onder het aspect omgevingsveiligheid valt het begrip externe veiligheid. Externe veiligheid bevat het risico voor personen die verblijven in de omgeving van een transportroute van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water, doordat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. De beoordeling van externe veiligheidsrisico's vindt plaats op basis van plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die continu op één plek aanwezig is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Regelgeving omtrent externe veiligheid zijn opgenomen in het Bkl, het Bal en het Bbl.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} per jaar een grenswaarde uit artikel 5.7 Bkl waarvan niet mag worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is dit een standaardwaarde benoemd in 5.11 Bkl waar gemotiveerd van mag worden afgeweken.

Aandachtsgebied

Een aandachtsgebied is het gebied waarbinnen aanwezigen mogelijk kunnen overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Als gevolg van drie typen effecten die kunnen optreden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, worden verschillende aandachtsgebieden bepaald:

- Brandaandachtsgebied (BAG);
- Explosieaandachtsgebied (EAG); en
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG).

Er dient binnen deze aandachtsgebieden rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Het groepsrisico ziet op de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval voorval binnen een aandachtsgebied. De gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Op dit moment is het onderwerp omgevingsveiligheid nog niet verwerkt in het Omgevingsplan van de gemeente Venray.

Ten aanzien van het plan

Ter onderbouwing van het aspect omgevingsveiligheid is door Kragten B.V. een onderzoek inzake externe veiligheid verricht. Het onderzoeksrapport d.d. 4 juni 2025 is opgenomen als bijlage 6. Navolgend worden de belangrijkste conclusies kort omschreven.

Te verwachten risico's

Op grond van de Atlas Leefomgeving zijn er geen relevante risicobronnen in de nabijheid van het plan, waardoor er geen aandachtsgebied reikt tot over het plangebied. Echter, de Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft in samenwerking met de RUD Limburg-Noord een Handreiking Externe veiligheid opgesteld.

In hoofdstuk 3.1.3 van deze handreiking is opgenomen dat in Limburg Noord enkele wegen zijn die bijna net zo risicovol zijn als de landelijke Basisnet route. In tabel 3.2 van het genoemde document zijn deze wegen weergegeven, waaronder ook de N270. Vervolgens wordt niet duidelijk met welke aandachtsgebieden bij de onderhavige weg rekening gehouden moet worden. Wel is aangegeven dat het beleid in deze handreiking op termijn in een instructieregel met een werkingsgebied rond relevante regionale wegen gaat resulteren. Voor onderhavige situatie wordt aangenomen dat alle aandachtsgebieden van toepassing zijn.

Op grond van de ruimtelijke scheiding zou het plangebied binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied kunnen liggen. Onderstaand worden deze nader uitgewerkt.

Explosieaandachtsgebied

Zoals reeds genoemd zou het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied van de N270 kunnen liggen. Het is derhalve relevant om de bestrijding van een calamiteit en de zelfredzaamheid van personen aanwezig in het projectgebied nader te beschouwen.

Bestrijding calamiteit

Uit de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plan is goed bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van woningen. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden.

De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid.

Gifwolkaandachtsgebied

Het plangebied zou tevens binnen het gifwolkaandachtsgebied kunnen liggen van de N270. Het is derhalve relevant om de bestrijding van een calamiteit en de zelfredzaamheid van personen aanwezig in het projectgebied nader te beschouwen.

Bestrijding calamiteit

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de provinciale weg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige valide personen in veiligheid gebracht worden.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren gesloten en ventilatie uitgeschakeld kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Algemeen

In de rapportage zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van het planvoornemen.

De gemeente Venray heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de externe veiligheid. Het volledige advies van de Veiligheidsregio d.d. 8 juli 2025 is volledigheidshalve opgenomen als bijlage 11. Ten aanzien van externe veiligheid stemt de Veiligheidsregio in met de motivering en conclusies zoals hierboven omschreven.

De Veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van bluswater en de bereikbaarheid van het plangebied in het geval van calamiteiten. De Veiligheidsregio adviseert, indien er duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen zoals toepassing van zonnepanelen of andere alternatieve energiebronnen, om in overleg met brandweer Limburg-Noord te bekijken hoe het één en ander het best kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.13 Mobiliteit

In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is het van belang om het aspect 'mobiliteit' mee te wegen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot conflicten op de omliggende wegen en andere voorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een gebrek aan parkeerplaatsen.

De gemeente Venray heeft haar parkeerbeleid omschreven in de Beleidsnota Parkeernormen. Ruimtelijke initiatieven zoals de onderhavige worden getoetst aan deze beleidsnota om de parkeersituatie ter plaatse te waarborgen. In de beleidsnota is vastgesteld dat de gehele gemeente Venray kwalificeert als 'matig stedelijk gebied'. Uitgangspunt van de beleidsnota is dat een initiatief op eigen terrein voldoet aan de parkeervraag. Verder wordt er uitgegaan van een parkeernorm die bestaat uit een bewoners- en bezoekersnorm per woning.

De gemeente Venray heeft tot slot haar beleid ten aanzien van verkeer en ontsluiting vastgelegd in de Netwerkennota 2019 – Uitgangspunten netwerken, infrastructuur en verkeer.

Ten aanzien van het project

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het projectgebied zal plaatsvinden via de Hoebertweg. De Hoebertweg wordt ontsloten door de Langstraat en de Sportlaan. Via de Langstraat kan het centrum van Venray bereikt worden in ca. 5 minuten. Daarnaast kan de N270 bereikt worden via de Langstraat. De N270 is een provinciale weg die gelegen is in de gemeenten Eindhoven, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Helmond, Deurne, Bergen en Venray. De N270 sluit tevens aan op de A73, die Noord- en Zuid-Limburg met elkaar verbindt.

Het projectgebied is gelegen in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied. Conform de cijfers van het CROW bedragen de maximale verkeersbewegingen van een koopwoning in de vorm van een tussen- of hoekwoning maximaal 7,5 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Navolgend wordt dit middels een tabel inzichtelijk gemaakt.

Koop, huis, tussen/hoek								
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8
Sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8
Matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8
Weinig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8
Niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8

Afbeelding: Uitsnede norm verkeersgeneratie 'koop, huis, tussen/hoek' (bron: CROW-publicatie nr. 744).

In totaal genereert het plan maximaal ($8 * 7,5 =$) 60 verkeersbewegingen per etmaal. De Hoebertweg en de Langstraat zijn zo ingericht dat deze ontsluitingswegen de aantal extra verkeersbewegingen zonder problemen kunnen opvangen.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er geen (auto- of fiets)parkeerplaatsen aanwezig in het projectgebied. De gemeente Venray heeft parkeerkencijfers vastgelegd in haar Beleidsnota Parkeernormen. Aan de hand van deze beleidsnota kan de parkeerbehoefte worden vastgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het projectgebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. Navolgend wordt de parkeernorm inzichtelijk gemaakt voor een woonfunctie gelegen binnen dit gebied.

Wonen					
	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
woonhuis	per woning	1,5	2,0	2,0	2,0

Afbeelding: Uitsnede parkeernorm 'wonen, woonhuis, rest bebouwde kom' (bron: CROW-publicatie nr. 744).

De parkeernorm bedraagt per woning 2 parkeerplaatsen. Voor onderhavig plan bedraagt de parkeerbehoefte ($8 * 2 =$) 16 parkeerplaatsen. Aan deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voldaan. In de navolgende afbeelding wordt middels een rode omlijning inzichtelijk gemaakt waar de parkeerplaatsen binnen het projectgebied gerealiseerd worden.



Afbeelding: Ligging autoparkeerplaatsen in het plangebied (bron: De Loods Architecten en Adviseurs)

Het plan voorziet in de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.14 Archeologie en cultuurhistorie

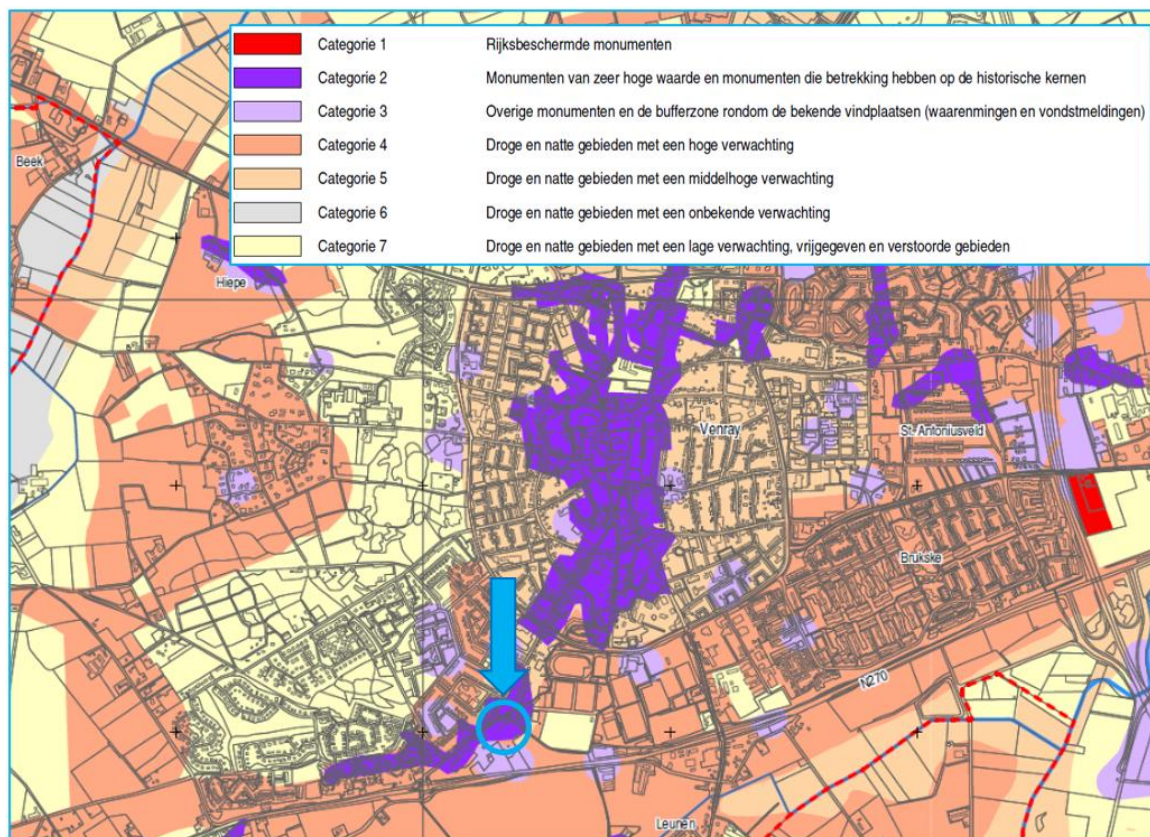
Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet de gemeente voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In dit verband geeft het rijk de gemeente instructieregels in artikel 5.130 lid 2 van het Bkl.

5.14.1 Archeologie

Ten aanzien van het plan

In 2024 heeft de gemeente Venray haar gemeentelijk erfgoedbeleid aangepast om tot een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid te komen. Daarnaast heeft de gemeente Venray een archeologische beleidskaart opgesteld. Voor de diverse archeologische verwachtingswaarden gelden verschillende onderzoeksgrenzen.

Navolgend wordt een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven waarbij de projectlocatie met een blauwe cirkel en een blauwe pijl is aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venray

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de projectlocatie gelegen is in een gebied dat wordt aangeduid als categorie 2 ('Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen'). Het projectgebied heeft derhalve een dubbelfunctie (c.q. een dubbelbestemming) 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op het voorgaande is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek benodigd om het aspect archeologie nader te onderbouwen. Het archeologisch bureau- en veldonderzoek is uitgevoerd door Transect (d.d. 5 september 2025). Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste onderzoeksresultaten hiervan besproken.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandwieling ligt dat overgaat naar een beekdalbodem in een zuidoostelijke richting. Dit gebied was hierdoor aantrekkelijk geweest voor bewoning. Op basis hiervan kunnen theoretisch gezien archeologische resten uit de periode Laat- Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn in de top van het dekzand. De verwachting hierop is hoog. Op het aantreffen van resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt een hoge archeologische verwachting. Het plangebied bevindt zich vanaf de Late Middeleeuwen in het dorp Veltum, die tussen de middeleeuwse dorpen van Venray en Leunen ligt. Het plangebied bevindt zich langs de bewoningslint van dit dorp, namelijk de huidige Hoebertweg. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor zowel bewonings- als achter erf-gerelateerde resten in het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het plangebied uit dekzand bestaat, dat plaatselijk bedekt is geraakt met een bouwlanddek. Het dekzand bestaat in de basis van de boringen uit Oud Dekzand, hetgeen geconcludeerd is op basis van de lemigheid van het zand. Bovenop het Oud Dekzand is een dunne laag Jong Dekzand aanwezig. De top van het dekzand ligt normaal gezien op een diepte van 25 – 60 cm -Mv (24,6 tot 25,0 m +NAP). Alleen in het noordoostelijk gedeelte ligt het dekzand op 105 cm -Mv (24,3 m +NAP). Het dekzand ligt in boringen 1, 4 en 6 direct onder de moderne bouwvoor. In boringen 2, 3 en 5 is een verploegd landbouwdek tussen de bouwvoor en het dekzand aanwezig. In geen van de boringen zijn in de top van het dekzand in- of uitspoelingshorizonten aangetroffen. Ook is in het bouwlanddek sprake van zandbrokken van het onderliggende dekzand en is in boring 3 de bovengrond omgewerkt.

De resultaten van de boringen wijzen er op dat dit gebied vergraven is, waarbij het bouwlanddek verwijderd is. Deze grond is plaatselijk teruggezet in het oosten van het plangebied. Dit verklaart de omgewerkte verschijning van het bouwlanddek. De mate van vergraving van het dekzand is op basis van het booronderzoek niet aantoonbaar. Hierdoor is de hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd nog van toepassing voor de top van het dekzand. Vermoedelijk zijn ondiepe sporen niet meer aanwezig, maar kunnen dus nog wel diepere grondsporen (paalkuilen, waterputten, greppels etc.) als onderdeel van nederzettingsterreinen aangetroffen worden.

Advies

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd vastgesteld. Deze resten worden in de top van het dekzand verwacht vanaf 25 – 105 cm onder maaiveld (24,3 tot 25,0 m +NAP). Omdat de toekomstige bodemingrepen tot ca. 80 cm onder maaiveld komen te liggen, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk onderzoek dient op voorhand een Programma van Eisen opgesteld te worden, waarin de kaders en eisen van het onderzoek vastgelegd staan. Dit PvE dient door de gemeente Venray getoetst te zijn.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Venray) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

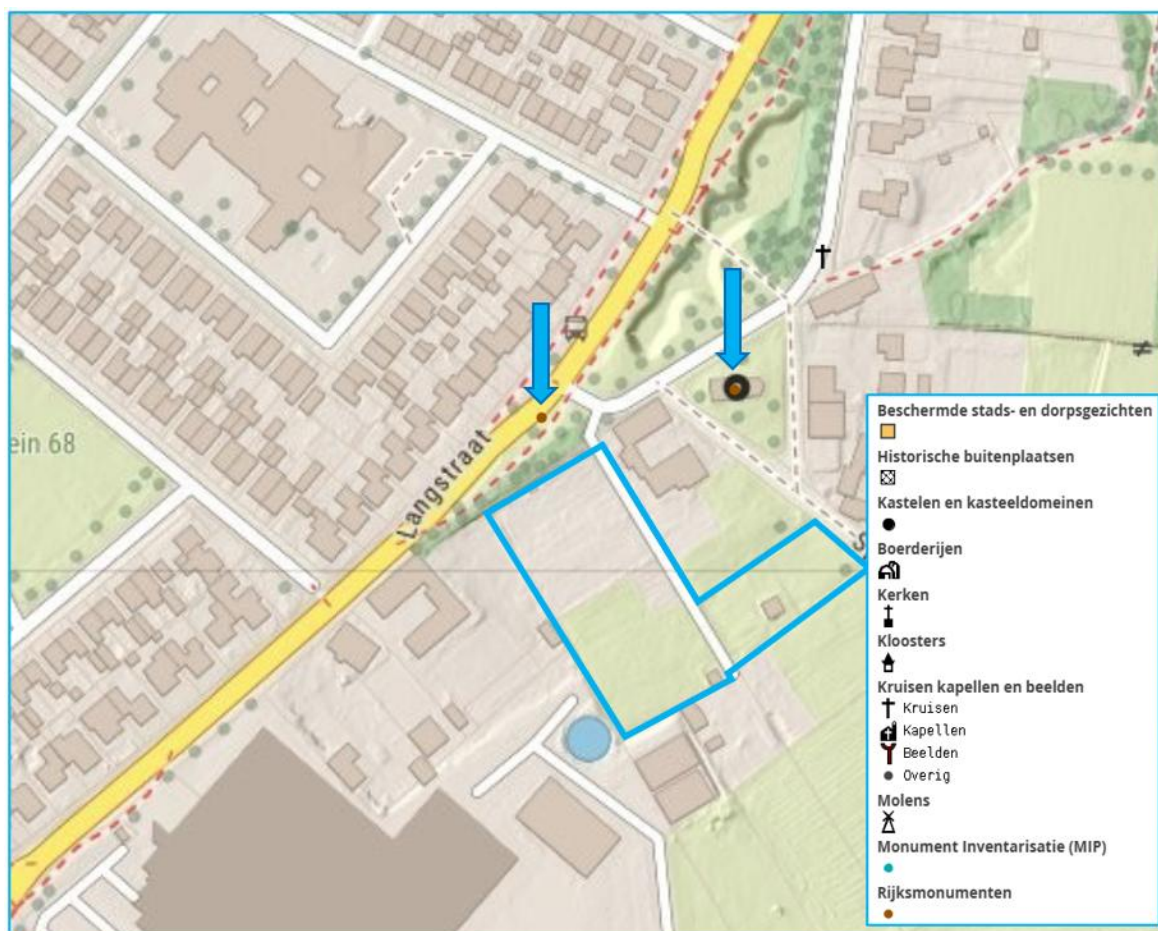
5.14.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Het is belangrijk om te beschouwen hoe rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie zijn in deze belangenafweging mede van belang. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren. Op provinciaal niveau heeft de provincie Limburg een Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, welke in 2024 is herzien. Op deze kaart zijn cultuurhistorische waarden van provinciaal belang aangegeven.

Ten aanzien van het plan

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Middels blauwe pijlen zijn de relevante objecten aangeduid. De projectlocatie is blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg (bron: provincie Limburg)

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat de projectlocatie in de directe omgeving van twee Rijksmonumenten is gelegen die aangeduid zijn met een bruine stip. Op ca. 70 meter afstand ligt de Veltumse Kapel. De Sint Rochuskapel is gelegen op een afstand van ca. 240 meter.

Te zien is dat binnen het projectgebied geen bouwkundige cultuurhistorische waarden aanwezig zijn volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. De cultuurhistorische waarden vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

5.15 Molenbiotoop

De gemeente Venray heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Venray' een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming en instandhouding van de belangen van een bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element. Door een gebiedsaanduiding op te nemen in het vigerende bestemmingsplan wordt voorkomen dat molens verdwijnen tussen oprukkende bebouwing of uitdijende beplanting en er wordt voorkomen dat de molens minder goed functioneren door een verminderde windvang.

Het is niet toegestaan om binnen 100 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten die hoger zijn dan de onderste punt van de verticale wiek. Verder is het niet toegestaan om binnen 400 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten met een grotere hoogte dan $1/30^e$ van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticale wiek.

Ten aanzien van het project

De gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de Sint Petrus/Gitzelsmolen. Deze molen is gelegen aan de Sportlaan (nr. 10) op een afstand van ca. 400 meter. De molen is gelegen op een onderbouw met een hoogte van ca. 3 meter. Het onderste punt van de verticaal staande wiek bedraagt ca. 3,5 meter.

Uitgaande van een afstand tot de molen van ca. 400 meter geldt een maximale bouwhoogte voor onderhavig project van $(1/30 \cdot 400 = 13,3 + 3,5)$ ca. 16,8 meter. Onderhavig plan maakt het niet mogelijk om hoger dan 7,5 meter te bouwen. De gebiedsaanduiding wordt tevens opgenomen in het TAM-omgevingsplan ter bescherming en instandhouding van de belangen van de Sint Petrus/Gitzelsmolen.

Conclusie

Het aspect molenbiotoop vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.16 Spuitzonering

Op agrarische gronden kunnen verschillende gewasbeschermingsmiddelen gespoten worden. Deze gewasbeschermingsmiddelen kunnen een risico vormen voor de gezondheid van personen in de directe omgeving. Dit risico kan ontstaan zodra – bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen – een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door de wind wordt verspreid naar nabijgelegen gronden.

Ten aanzien van het project

Het project voorziet in de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen in de nabijheid van percelen met een agrarische functie.

In overeenstemming met diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt in het algemeen redelijk geacht (zie de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855).

Om te voldoen aan deze regel is er overleg geweest met de grondeigenaren van de aangrenzende agrarische percelen waar spuiten met gewasbeschermingsmiddelen in beginsel toegestaan is. Het gaat hier meer specifiek om de percelen kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie L, nummers 3873 en 4297. In overleg met de eigenaren is er een 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen in het TAM-omgevingsplan op deze agrarische percelen.

Met deze planologische maatregel wordt een verbod opgelegd ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van gevoelige functies, zoals een woonfunctie.

De exacte formulering van het opgelegde verbod is opgenomen in artikel 15.3 'Milieuzone – spuitvrije zone' van de planregels. Op de verbeelding behorende bij onderhavig TAM-omgevingsplan wordt de ligging van de milieuzone nader inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

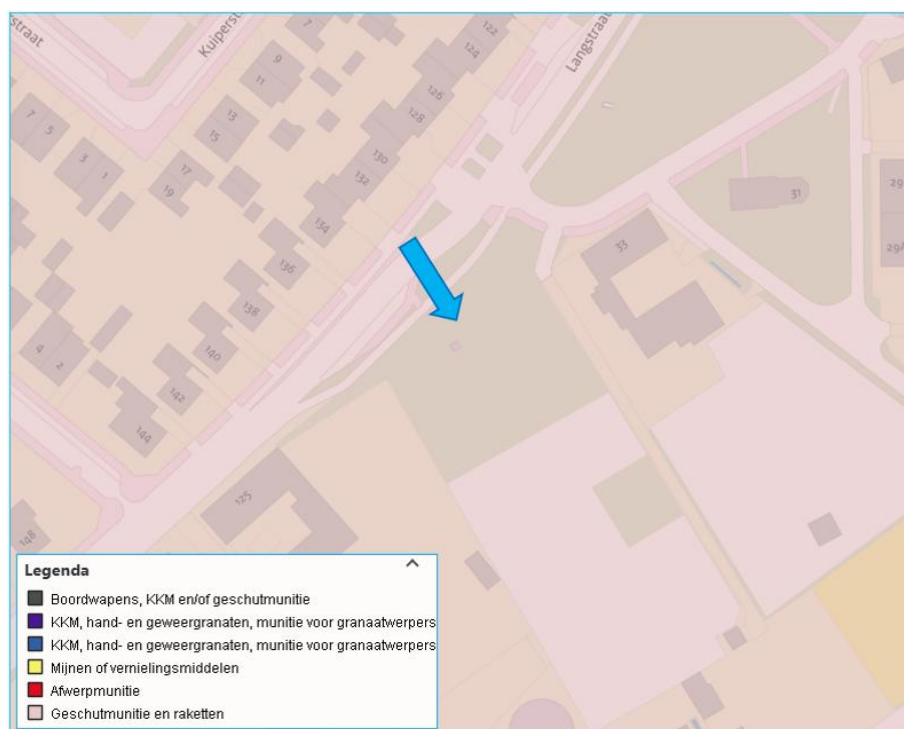
5.17 Ontplobbare oorlogsresten

Binnen de grenzen van de gemeente Venray heeft men gedurende de Tweede Wereldoorlog veel gestreden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen. De gemeente Venray heeft een verwachtingskaart opgesteld om inzichtelijk te maken waar ontplofbare oorlogsresten aangetroffen kunnen worden. Op deze verwachtingskaart wordt tevens inzichtelijk gemaakt welke gebieden reeds vrijgemaakt zijn door gespecialiseerde bedrijven.

De gemeente Venray adviseert bij (graaf- en hei)werkzaamheden verder onderzoek te laten doen op de locatie van de ontwikkeling. De precieze taak- en verantwoordelijkhedenverdeling heeft de gemeente Venray vastgelegd in haar gemeentelijk beleid omtrent ontplofbare oorlogsresten.

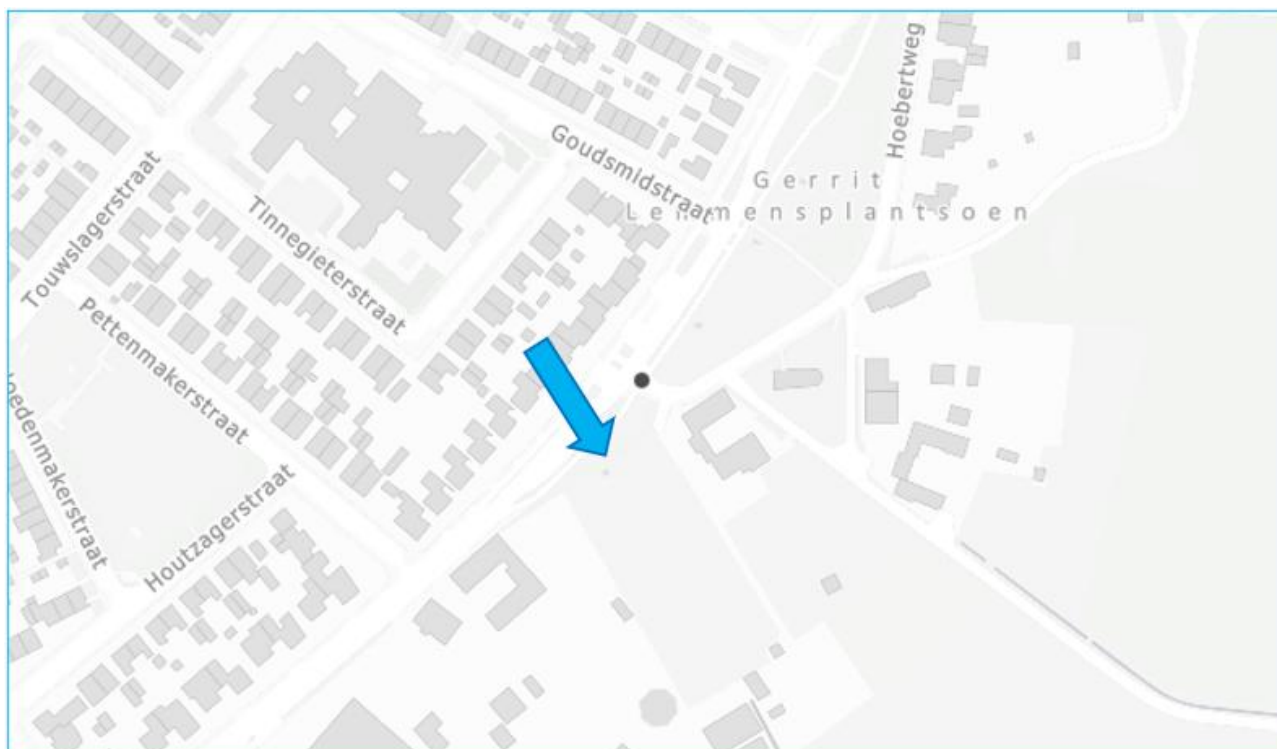
Ten aanzien van het plan

Navolgend wordt de ligging van de projectlocatie inzichtelijk gemaakt middels een uitsnede van de verwachtingskaart ontplofbare oorlogsresten van de gemeente Venray. De ligging van de projectlocatie is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede 'Verwachtingenkaart ontplofbare oorlogsresten' (bron: gemeente Venray)

Te zien is dat de projectlocatie gelegen is in een gebied waar geschutmunitie en raketten aangetroffen kunnen worden in de bodem. Het is derhalve relevant om te bepalen of er reeds vooronderzoek en opsporing inzake explosieven is verricht. Hiervoor is een inventarisatiekaart opgesteld. Navolgend wordt de ligging van het projectgebied op deze inventarisatiekaart inzichtelijk gemaakt middels een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede 'VEO Bommenkaart' (bron: Vereniging voor Explosieven Opsporing)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat er geen vooronderzoek en/of opsporing heeft plaatsgevonden op de projectlocatie. Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan de uitvoering van grondroerende werkzaamheden inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het projectgebied.

De initiatiefnemer zal te zijner tijd een detectie-onderzoek dienen te verrichten naar eventueel aanwezige ontplofbare oorlogsresten.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.18 Water

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. Hieronder worden de beleidskaders toegelicht en doorwerking daarvan in het plan.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer, om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Waterprogramma 2022 -2027

Met het Provinciaal Waterprogramma van de provincie Limburg wordt invulling gegeven aan de wijze waarop de provincie haar waterdoelstelling wil realiseren. Het Provinciaal Waterprogramma vormt de uitwerking van het waterbeleid afkomstig uit de Omgevingsvisie Limburg. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de provinciale Omgevingsverordening.

Het waterprogramma is tot stand gekomen met de inbreng van verschillende partijen, zoals het Waterschap Limburg, de Limburgse gemeenten en de Rijkswaterstaat. In het waterprogramma worden kaders gesteld voor de uitvoering van de wateropgave door het waterschap. Met het waterbeleid wordt invulling gegeven aan het doel om een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem te realiseren dat kan omgaan met wateroverlast en droogte. Het watersysteem dient ook te voorzien in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma focust zich op de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door:

- De beveiliging tegen het hoogwater in de Maas te combineren met ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- De realisatie van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te zien als een belangrijke voorwaarde om te kunnen omgaan met wateroverlast en droogte met behoud van ruimtelijke kwaliteit;
- De waterkwaliteit en de inrichting van onze beken en waterafhankelijke Natura 2000-gebieden te verbeteren om een ecologisch gezond watersysteem en een duurzaam Natuurnetwerk Limburg te realiseren;
- Voldoende water van goede waterkwaliteit te realiseren ten behoeve van diverse waterafhankelijke functies, waaronder het behoud van een duurzame drinkwatervoorziening;
- Een realistisch, haalbaar en betaalbaar waterbeleid; en
- Meten en monitoren.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. Het beleid van Waterschap Limburg is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (hierna: WBP). Met het WBP geeft het Waterschap Limburg richting aan de invulling van het waterbeheer in de periode 2022 – 2027. Het WBP is afgestemd op het voorgaande Provinciaal Waterprogramma voor dezelfde periode.

Waterschap Limburg heeft meerdere opgaven. Kort samengevat gaat het WBP om de volgende speerpunten:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei;
 - Meer specifiek door de lopende dijkversterkingsprojecten voort te zetten, te komen tot een stabiel en cyclisch programma van beoordelen en versterken tot 2050 en beheer en onderhoud van waterkeringen te optimaliseren.
- Klimaatadaptatie;
 - Meer specifiek door samen zowel stad als land klimaatadaptief in te richten, de grootste wateroverlast knelpunten aan te pakken, risicogestuurd peilbeheer en onderhoud en elke druppel water vasthouden en pas afvoeren zodra het moet.
- Waterkwaliteit en ecologie; en
 - Meer specifiek door een gebiedsgerichte aanpak waterkwaliteit, beekherstel voortvarend door te zetten, pilots te lanceren voor integrale beekdalontwikkeling en aandacht te besteden voor biodiversiteitsherstel in alle werkzaamheden van het Waterschap.
- Zuiveren en waterketen.
 - Meer specifiek door rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren om te voldoen aan de doelen van de Europese Kaderrichtlijn Water, onderzoek te verrichten inzake het verwijderen van medicijnresten in water, meer grip te krijgen op influent en een energieneutraal en circulair waterschap te realiseren.

Per thema heeft het Waterschap Limburg verschillende maatregelen opgesomd om haar doelen te bereiken.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 en de Toetssteen Openbare Ruimte

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 – 2025 van de gemeente Venray (hierna: het GRP) beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente invulling geeft aan haar rioleringszorg. Op deze wijze wordt de continuïteit van de rioleringszorg op gemeentelijk niveau gewaarborgd. Het GRP geeft invulling aan de gemeentelijke taken ten aanzien van afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook wordt er invulling gegeven aan de doelen ten aanzien van de klimaatopgave, bescherming van de volksgezondheid en de waterkwaliteit.

De gemeente Venray heeft verder een document opgesteld, de Toetssteen Openbare Ruimte, waarin het waterbeleid van de gemeente Venray concreet is uitgewerkt voor bouwplannen. Uit de Toetssteen Openbare Ruimte blijkt dat er bij ruimtelijke initiatieven verschillende ontwerpuitgangspunten gelden. Navolgend worden deze puntsgewijs uiteengezet:

- De ontwerpprocedure ten behoeve van een bouwplan dient te geschieden volgens de Digitale Watertoets. De uitkomst hiervan zal het vertrekpunt van ontwerpen zijn. Van dit proces zal de gemeente structureel op de hoogte moeten worden gehouden. Dat geldt in alle fases van initiatief- tot en met beheerfase.
- Een gescheiden rioleringsstelsel aanleggen op nieuwbouwlocaties woningbouw en nieuwbouwlocaties industrieterreinen. Maatwerk toepassen in overleg met de gemeente.
- Hemelwater infiltreren binnen de individuele percelen, dus separaat per perceel en een separate voorziening tbv het hemelwater in de openbare ruimte.
- Indien direct infiltreren niet mogelijk is, dan bufferen en vertraagd afvoeren naar open water.

- Bij reconstructies van bestaande infrastructuur met een gemengd rioolstelsel het hemelwater van de openbare ruimte afkoppelen van het bestaande stelsel.
- Persriolering en gemalen mogen alleen worden toegepast als vrijvervalriool redelijkerwijs niet mogelijk is.
- Voorzien in een vermaasd rioolstelsel (geen vertakt stelsel).
- Afvoerpieken zoveel mogelijk terugdringen.
- Geen gebruik maken van waterdoorlatende of waterpasserende verharding. Deze brengen een te hoge beheerinspanning met zich mee en/of zijn onvoldoende bedrijfszeker.
- Geen opslag van hemelwater in een wegfundering.
- Alle constructieonderdelen van het rioleringssysteem dienen gekeurd te zijn door KIWA volgens de van toepassing verklaarde normen en keuringseisen (NEN, CE, KOMO).

Ten aanzien van het plan

Oppervlaktewater

In en rondom het plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden.

Grondwater

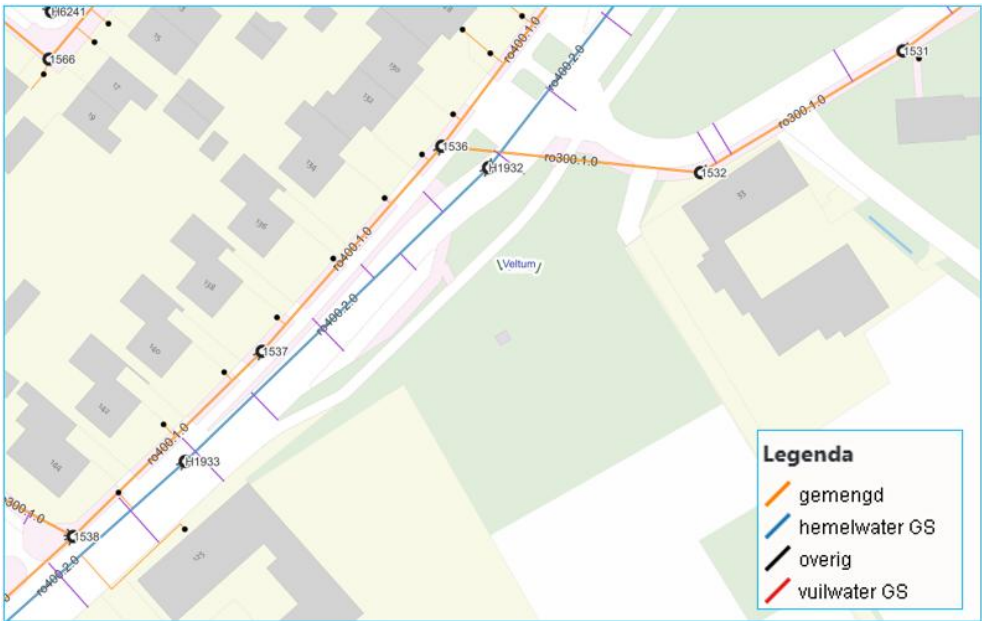
Het plan maakt geen diepe grondwaterboringen en/of de onttrekking van grondwater mogelijk in het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet in een beschermingszone voor grondwater gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de woningen dient te worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Riolering

Op de navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied in de nabijheid ligt van twee typen riolering, namelijk 'gemengd' en 'hemelwater GS'. De riolering van het plangebied wordt ter plaatse aangesloten op het gemengde rioleringssysteem.



Afbeelding: Uitsnede kaart 'Riolering en huisaansluitingen' (bron: gemeente Venray)

Het plangebied kan aangesloten worden op het gemengd rioleringsysteem.

Hemelwater

Ten aanzien van de (berging van) hemelwater geldt een waterbergingsopgave van 60 mm per m2 verhard oppervlak. Om aan de waterbergingsopgave te voldoen heeft Grasveld Civiele Techniek B.V. een berekening gemaakt waarin de te realiseren bergingsvoorzieningen inzichtelijk worden gemaakt. De volledige bergingsberekening d.d. 8 september 2025 is als bijlage 13 opgenomen. In de navolgende tabel wordt weergegeven op welke manier de waterbergingsopgave wordt ingevuld.

Algemene uitgangspunten			
Waterbergingseis	60 mm		
Waterhuishouding:			
1a. Verharding rijbaan	275 m2		
1b. Verharding parkeervakken	102,5 m2	50% gereduceerd ivm grasbeton	
1c. Verharding loopstroken	298 m2		
2a. Dakoppervlakte	622 m2		
2b. Dakoppervlakte (groendak)	190 m2		
2c. Verharding in tuin	252 m2	50% van tuin oppervlak	
Totaal verhard oppervlak:	1739,5 m2		
Te bergen water	104,37 m3		
Bergingsvoorzieningen:			
Bergingsvoorziening (groendak)	0,060 m3/m2	190 m2	11,40 m3
Bergingsvoorziening wadi waterschijf 0,5m, waking 0,3 m talud 1 op 2	0,500 m3/m2	38 m2	19,00 m3
Bergingsvoorziening (kratten enkellaags) Qbic plus (417 l/krat)	0,579 m3/m2	128 m2	74,11 m3
		Totaal:	104,51 m3
Waterbergingsopgave	voldoet		

Afbeelding: Bergingsberekening inclusief bergingsvoorzieningen d.d. 8 september 2025 (bron: Grasveld Civiele Techniek)

De exacte plaatsing de enkellaagse kratten wordt inzichtelijk gemaakt in de tekening van de ondergrondse situatie van Grasveld Civiele Techniek d.d. 8 september 2025. De tekening is opgenomen als bijlage 14. De wadi wordt gerealiseerd in de collectieve tuin en de groendaken worden gerealiseerd op platte daken in het plangebied.

Ter verzekering van de waterbergingsopgave is er een infiltratieplicht opgenomen in de planregels (zie artikel 13.3).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.19 Natuur

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Het gaat hierbij om Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en worden aangewezen door de minister voor Natuur en Stikstof. Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) worden aangewezen door de provincie in de omgevingsverordening. Deze gebieden zijn gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van: aanwezige dier- en plantsoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. De minister van Natuur en Stikstof kan daarnaast ook bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. Evenals de provincie in haar omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen kan aanwijzen. Dit alles is geregeld in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor het plan in het kader van natuur. Meer specifiek vanuit soorten- en/of gebiedsbescherming.

5.19.1 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, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het 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.

5.19.2 *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan 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 Natura 2000-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.

5.19.3 *Houtopstanden*

Onder de Omgevingswet worden bomen en bossen (lees: houtopstanden) beschermd. Houtopstanden vervullen namelijk een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Deze bescherming wordt van groot belang geacht onder de Omgevingswet aangezien houtopstanden een lange ontwikkelingstijd kennen en unieke functies vervullen.

Houtopstanden vervullen functies zoals het invangen van fijnstof, het opslaan van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van temperatuurschommelingen in stedelijke gebieden en het fungeren als element met landschappelijke waarde.

Ten aanzien van het plan

Soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming is voor dit plan een quick scan flora en fauna uitgevoerd door Brabant Eco. Het volledige onderzoeksrapport d.d. 2 mei 2025 is bijgevoegd als bijlage 8. Navolgend worden de belangrijkste conclusies omschreven.

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied Hoebertweg ong. te herontwikkelen. Er zullen acht levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Bij deze werkzaamheden is de opdrachtgever gebonden aan de Omgevingswet. Omdat overtreding van de Omgevingswet in het kader van ecologie op voorhand niet uitgesloten kan worden is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan in het plangebied in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Dit onderzoek geeft een beschrijving van het plangebied en het uitgevoerde onderzoek. Daarnaast geeft dit rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project. Het rapport kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichtte natuuronderzoek.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Binnen het plangebied is geen geschikte bebouwing aanwezig. Er staan alleen een glazen tuinkas en een houten tuinhuisje, die beide geen openingen hebben. In het plangebied staat één boom die gekapt zal worden. Deze heeft wel een geschikte stamdiameter, maar geen holtes, gaten of loshangende schors waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. Ook zijn er geen nesten van vogels aangetroffen. Het plangebied biedt mogelijkheden voor algemene Vogelrichtlijnsoorten. Aangezien voldoende alternatieve broedgelegenheden in de directe omgeving aanwezig zijn en negatieve effecten voorkomen kunnen worden door buiten het broedseizoen te werken, worden er geen negatieve gevolgen voor de vogelsoorten verwacht. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen noodzakelijk zijn, moet kort voorafgaand een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

De vegetatie bestaat voornamelijk uit gras, met soorten als zuring, brandnetel, paardenbloem, ooievaarsbek, braam, paarse dovenetel en stinkende gouwe. Er staat één boom, een perenboom, binnen het plangebied. Door het beheer als paardenweide en moestuin ontbreken geschikte groeiplekken voor beschermde planten. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Gebiedsbescherming

Door AROM is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9 (d.d. 2 september 2025). De bijlagen van het volledige onderzoek zijn apart bijgevoegd als bijlagen 9a tot en met 9d. Geconcludeerd kan worden dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het plan.

Houtopstanden

Volgens artikel 11.111 van het Besluit activiteiten leefomgeving in de Omgevingswet is het verboden een houtopstand (bos, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en bosplantsoenen) geheel of gedeeltelijk

te vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij de Gedeputeerde Staten. Het betreft hier houtopstanden van tenminste 10 are of rijbeplanting van minimaal 20 bomen. Verder geldt er ook een herplantplicht voor gekapte houtopstanden. Indien de totale oppervlakte of het aantal bomen kleiner is dan deze 10 are of 20 bomen, dan gelden de rijksregels over het vellen en herplanten niet.

Binnen het plangebied staat één boom die gekapt zal worden. Deze boom maakt echter geen deel uit van een houtopstand die voldoet aan de criteria die de Omgevingswet stelt voor bescherming. Om echter een overtreding van de gemeentelijke uitzonderingsregels te voorkomen, wordt aangeraden om alvorens tot kap over te gaan bij het gemeenteloket na te gaan of voor het vellen van de betreffende boom een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

5.19.4 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Venray heeft beleid opgesteld inzake natuurinclusief bouwen. Dit beleid is tot op heden nog niet vastgesteld door de raad van de gemeente Venray. Aangezien de verwachting is dat het beleid vastgesteld gaat worden door de raad wordt het wenselijk geacht onderhavig initiatief voortijdig te toetsen op het beleid inzake natuurinclusief bouwen.

Bij natuurinclusief bouwen kan men denken aan allerlei maatregelen die bijdragen aan biodiversiteitsherstel, klimaatadaptatie en een gezonde en groene leefomgeving voor zowel mensen, dieren als planten. Bij het bouwen van en bij het verbouwen van gebouwen kan er rekening worden gehouden met de lokale natuur in een vroeg stadium. Om het principe van natuurinclusief bouwen laagdrempelig te maken voor initiatiefnemers heeft de gemeente Venray ervoor gekozen concrete maatregelen aan te bieden. In de planregels dienen deze maatregelen geborgen te worden.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig plan geldt het volgende verplichte basispakket ("Grondgebonden woningen"), bestaande uit de volgende maatregelen:

- Parkeergelegenheid op eigen terrein uitvoeren in water passerende bestrating en/of halfverharding;
- Twee inbouwstenen voor de huismus per woning;
- Inheemse beplanting tussen de percelen en het openbaar toegankelijk gebied; en
- Het plaatsen van een regenton per woning (minimale capaciteit van 200L per woning).

Naast het verplichte basispakket dienen er maatregelen uitgevoerd te worden uit het pluspakket. Het pluspakket bestaat uit 2 categorieën, waarvan uit elke categorie minimaal één maatregel gekozen dient te worden. De gekozen maatregelen moeten gezamenlijk minimaal 10 punten per grondgebonden woning opleveren.

Categorie 1: Nest- en verblijfsmogelijkheden	Categorie 2: Inheems groen
Geschikte dakrand (3 punten)	Inheemse haag als erfafscheiding naar niet openbaar toegankelijk gebied (2 punten)
Geschikte luchtopbouw (2 tot 3 punten)	Een groengevel in de volle grond (2 punten)
Gevelbetimmering (2 punten)	Sedumdak op plattedaken (2 punten)
Kunstnest voor gierzwaluwen (0,5 tot 2 punten)	Intensief groendak, géén sedum (3 punten)
Inbouwstenen voor vleermuizen (1 tot 3 punten)	Extra regenton plaatsen (1 punt)
Inbouwsteen kraamkoloniekast vleermuizen (2 punten)	Inheemse heesters (2 punten)

Bij de uitvoering van onderhavig plan wordt er met het voorgaande rekening gehouden.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Participatie volgens de Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Naast de Omgevingswet zijn er andere rechtsinstrumenten die het omgevingsrecht reguleren, waaronder het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit zijn nadere regels opgenomen inzake verschillende kwesties, zoals welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures hierbij gelden.

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit is een motiveringsplicht met betrekking tot vroegtijdige publieksparticipatie opgenomen bij wijzigingen van het omgevingsplan. Kort gezegd houdt dit artikel in dat in de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen, moet worden toegelicht op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden bij de voorbereiding zijn betrokken. Vooral voor omwonenden is het namelijk van belang om te weten wat er in hun directe omgeving gebeurt. Navolgend wordt het participatieproces voor onderhavig plan omschreven.

6.2 Het participatieproces

Voor het onderhavige plan, dat wordt gerealiseerd middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd, waarvan op 27 juni 2025 een rapportage is opgesteld. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is terug te vinden als bijlage 10.

Terugkoppeling

Door alle aanwezigen is zeer positief gereageerd op de plannen. Er kwamen reacties als 'mooi', 'netjes' en 'fijn dat er zo veel groen behouden wordt'. Vanuit de aanwezigen zijn er geen suggesties, wensen of opmerkingen genoemd waarop het plan aangepast zou moeten worden. De aanwezige bewoners van de Hoebertweg waren vooral benieuwd naar de aansluiting van het plan aan de Hoebertweg. Aan hen is toegelicht dat het plan wordt aangesloten op de huidige inrit, waardoor voor hen ook duidelijk werd dat dit voor het verkeer verderop in de straat geen gevolgen heeft.

Met de eigenaar van de naastgelegen woning aan Hoebertweg 33 heeft op 23 juni een afspraak plaatsgevonden om de plannen door te spreken. Ook hij is zeer te spreken over de opzet van het plan en vond het een compliment waard. Hij wilde graag weten hoe de inrit van het plan wordt aangesloten op de bestaande situatie. Dit is toegelicht aan de hand van de concept inrichtingstekening. Hij is er blij mee dat de toegangsweg verder opgeschoven wordt ten opzichte van het bestaande pad dat momenteel direct aan zijn perceel grenst. 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. Tegen de ramen en dakkappen op de verdieping van andere woningen heeft hij geen bezwaren. De betreffende burens hebben aangegeven geen enkel bezwaar te hebben tegen het plan wanneer het raam op de verdieping bij kavel 8 vervalt.

Conclusie

Op basis van de omgevingsdialoog wordt geconcludeerd dat het plan voor de omwonenden en andere betrokkenen op dit moment geen nadelige gevolgen heeft en dat men blij is met de beoogde ontwikkeling. In overleg met de toekomstig bewoner van kavel 8 komt het raam in de kopgevel op de verdieping definitief te vervallen, waardoor we het bezwaar bij de burens wegnemen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Er is een sluitende begroting gemaakt op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt via de anterieure overeenkomst die voor onderhavig initiatief is afgesloten. Nadeelcompensatie kan verhaald worden op de initiatiefnemer. Dit is tevens juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

Verder dient er per woning een financiële bijdrage van €2.500,- te worden betaald, conform de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 ter compensatie van een (mogelijk) verlies van omgevingskwaliteit. Deze bijdrage heeft een juridische grondslag in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, thans opgegaan in de Omgevingswet, waarmee gemeenten de mogelijkheid hebben om in een anterieure overeenkomst financiële bijdragen op te nemen. Hiermee kan de gemeente Venray elders op gemeentelijk grondgebied de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en daarmee het (mogelijk) verlies van omgevingskwaliteit op de projectlocatie compenseren.

7.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het plan inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in de actuele wens inzake het toevoegen van passende kwaliteit en beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Venray. Er worden, zoals gewenst, gepaste levensloopbestendige woningen toegevoegd binnen het stedelijk gebied door middel van nieuwbouw. Daarmee wordt aan de belangen van de betrokkenen tegemoetgekomen en zullen de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 De Omgevingswet, het omgevingsplan en de TAM IMRO

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van de Omgevingswet stellen gemeenten één integraal omgevingsplan voor het gemeentelijk grondgebied vast. In dit omgevingsplan worden regels opgenomen die ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving in stand houden. Het omgevingsplan is een omvangrijk instrument en vervangt allerlei regelingen, zoals bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen die onder oud recht zijn vastgesteld zijn van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan. Er worden geen nieuwe bestemmingsplannen meer gemaakt. Een aanpassing van een bestaand bestemmingsplan is mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) kent een nieuwe standaard voor de publicatie van een wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment kan hier niet altijd gebruik van worden gemaakt. Wanneer het niet mogelijk is om van het nieuwe standaard gebruik te maken, kan het oude standaard worden toegepast.

Een wijziging van het omgevingsplan met de oude standaard wordt een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan genoemd. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden niet technisch geïntegreerd in het omgevingsplan. Desondanks is een TAM-omgevingsplan na vrijgave van de vaststelling als los onderdeel van het omgevingsplan te raadplegen via Regels op de kaart in het Omgevingsloket.

Navolgend worden de planregels van onderhavig TAM-omgevingsplan artikelsgewijs toegelicht.

8.2 Toelichting op de planregels

8.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. De preambule bepaalt dat het omgevingsplan gelezen moet worden als een juridisch nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22r) van het omgevingsplan. De artikelen en de bijlagen uit het TAM-omgevingsplan dienen ook gelezen te worden als artikel/bijlage 22r.1, 22r.2, 22r.3 enzovoort.

8.2.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Lid 1

Dit artikel bepaalt dat besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet niet van toepassing zijn op de locatie zoals aangegeven in artikel 3.3, voor zover het gaat om regels uit besluiten als genoemd in artikel 4.6, eerste lid, onder a t/m m, van de Invoeringswet Omgevingswet die strijdig zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Hiermee wordt voorkomen dat oude bestemmingsplannen en vergelijkbare besluiten doorwerken waar dit leidt tot inconsistenties.

Lid 2

Dit artikel bepaalt dat de regels uit afdeling 22.2 en 22.3 van het Omgevingsplan van de gemeente Venray niet van toepassing zijn, voor zover die in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Een uitzondering geldt voor paragraaf 22.2.7.3, die wél blijft gelden. Deze bepaling is noodzakelijk omdat het technisch niet mogelijk is de bruidsschatregels geheel te verwijderen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Door middel van deze juridische uitsluiting wordt duidelijkheid geboden over de voorrang van de TAM-regels.

Lid 3

Dit artikel legt vast dat de regels in dit hoofdstuk van toepassing zijn op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Hoebertweg (ong.), Venray. De begrenzing van deze locatie is vastgelegd in een geometrisch bepaald planobject (GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25014-on01) en raadpleegbaar via de landelijke voorziening Regels op de kaart. Hiermee wordt de koppeling tussen de juridische regels en de bijbehorende verbeelding geborgd.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Lid 1 bepaalt dat de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van overeenkomstige toepassing zijn, inclusief de specifieke artikelen 22.284 en 22.286 voor aanleg- en omgevingsplanactiviteiten. Lid 2 regelt dat daarnaast aanvullende gegevens kunnen worden gevraagd die nodig zijn voor toetsing aan de beoordelingsregels.

Artikel 5 Zorgplicht

Dit artikel legt de algemene zorgplicht vast. Eenieder moet bij activiteiten nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving voorkomen of beperken. Indien dat niet mogelijk is, kan het achterwege laten van de activiteit worden verlangd.

8.2.3 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan gronden die onder meer zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, een speel- en wandelgebied, een verblijfsgebied, kunstwerken en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij zijn tevens de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Op

deze gronden zijn slechts gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toegestaan met een beperkt oppervlak. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn tevens toegestaan mits deze bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de functie met een maximale hoogte van 4 meter met uitzondering van masten die een maximale hoogte van 8 meter mogen hebben. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij bouwwerken, geen gebouw zijnde maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de bouwwerken en de bouwpercelen.

Artikel 7 Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegekend aan gronden die onder meer zijn bedoeld voor verkeer- en verblijfsdoeleinden, wegen, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Hierbij zijn tevens de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Op deze gronden zijn slechts gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut toegestaan met een beperkt oppervlak. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn tevens toegestaan mits deze bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de functie met een maximale hoogte van 4 meter met uitzondering van masten die een maximale hoogte van 8 meter mogen hebben.

Artikel 8 Wonen

De functie 'Wonen' is toegekend aan gronden die onder meer zijn bedoeld voor het wonen, het uitoefenen van een beroep aan huis en voorzieningen van openbaar nut. Hierbij zijn tevens de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden, verhardingen, in- en uitritten, tuinen en erven toegestaan. Op deze gronden zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij onder andere eisen worden gesteld aan goothoogte, dakhellingen, voorgevelsituering, gevelbreedte en afstand tot perceelsgrenzen. Bijgebouwen zijn toegestaan onder voorwaarden, waaronder maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte, en situering ten opzichte van het hoofdgebouw. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, met specifieke regels voor erfafscheidingen.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de bouwwerken en de bouwpercelen. Afwijkingen van de beoordelingsregels zijn onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast gelden specifieke functieregels waaronder een verbod op gebruik voor onder meer opslag, zelfstandig wonen in bijgebouwen, bedrijven aan huis (tenzij vergund), recreatief gebruik en seksinrichtingen. Een beroep aan huis is onder voorwaarden toegestaan tot maximaal 40 m², evenals een bed & breakfast met een maximum van 100 m², mits het woonkarakter en woonmilieu niet worden aangetast.

Artikel 9 Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan gronden die zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik, dagrecreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen. Toegestaan zijn onder meer kleinschalige picknickplaatsen, rustpunten, zitbanken, afvalbakken en borden ten behoeve van recreatief gebruik, alsmede erf- en wegbeplanting, landschapselementen, bosschages en voorzieningen van openbaar nut. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen en hobbyweides toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.3 inzake infiltratie van hemelwater.

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de agrarische functie, waarbij regels gelden voor de maximale bouwhoogte. Voor overige bouwwerken geldt een maximumhoogte van 3 meter, met specifieke uitzonderingen voor erfafscheidingen, lichtmasten en antenne-installaties. Afwijking van deze regels is mogelijk voor de realisatie van een schuilgelegenheid voor dieren, mits wordt voldaan aan voorwaarden ten aanzien van hoogte, oppervlakte, afstand tot verkeersfuncties en het maximaal aantal per hectare. Indien de gronden tevens binnen aangewezen dubbelfuncties of aanduidingen vallen, zijn de desbetreffende regels eveneens van toepassing, waarbij de voorrangsregels uit artikel 18.2.1 gelden.

Tot slot zijn specifieke functies en activiteiten uitgesloten, waaronder de opslag of verwerking van materialen en mest (anders dan tijdelijke opslag van geoogste producten), kampeermiddelen en huisvesting van tijdelijke werknemers, detailhandel, niet-agrarische activiteiten, mestverwerking, containerteelt, nevenactiviteiten, bevi-inrichtingen, de opslag van gevaarlijke stoffen, crossactiviteiten, militaire oefeningen, woonwagens, standplaatsen en seksinrichtingen.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

De (dubbel)functie 'Waarde – Archeologie 2' is toegekend aan gronden die, naast de voorkomende (hoofd)functies, mede zijn bedoeld voor de bescherming van aanwezige archeologische waarden. Binnen deze gronden mag, op basis van de onderliggende functie, worden gebouwd mits de verstoring van de bodem beperkt blijft tot maximaal 250 m² per bouwperceel en niet dieper gaat dan 50 cm. Bij grotere of diepere verstoringen is het verplicht een archeologisch rapport te overleggen. Indien uit dat rapport blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden zoals het treffen van technische maatregelen om archeologische resten in de bodem te behouden, het doen van opgravingen of archeologische begeleiding van de werkzaamheden. Voor werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, die leiden tot een bodemverstoring van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm, geldt eveneens een vergunningsplicht.

Uitzonderingen op deze vergunningplicht gelden voor normaal onderhoud, wanneer uit een rapport blijkt dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, of wanneer het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming 'Verkeer' betreft. Vergunningverlening is slechts toegestaan indien de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden geschaad.

8.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene functieregels

Dit artikel bevat een algemeen verbod om gronden en/of bouwwerken te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de toegedeelde functies.

Artikel 13 Algemene bouwregels

De bepalingen in dit artikel hebben betrekking op aanvullende regels voor ondergronds bouwen, bestaande maatvoeringen, infiltratie, parkeergelegenheid, natuurinclusief bouwen en archeologisch onderzoek. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gevelgrenzen van bestaande hoofd- en bijgebouwen, met een maximale bouwdiepte van 4 meter onder peil en zonder ruimtelijke uitstraling. Niet-overdekte zwembaden zijn toegestaan in het achtererf, mits deze hobbymatig worden gebruikt en voldoen aan specifieke afstandseisen tot perceelsgrenzen.

Voor bestaande bouwwerken gelden afwijkende maatvoeringen als maximaal of minimaal toelaatbaar indien deze conform de Woningwet zijn gebouwd, waarbij heroprichting alleen is toegestaan op dezelfde locatie. Daarnaast geldt een infiltratieplicht waarbij hemelwater op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd, met de mogelijkheid tot afwijking indien op andere wijze in de infiltratiebehoefte wordt voorzien. Wat betreft parkeergelegenheid geldt dat bij bouw- en verbouwactiviteiten op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen of de CROW-publicatie. Afwijking hiervan is mogelijk indien bijzondere omstandigheden leiden tot overwegende bezwaren. Tevens geldt een verplichting om bij nieuw- of verbouw natuurinclusieve maatregelen te treffen conform gemeentelijk beleid.

Tot slot zijn regels opgenomen voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen, waarbij vooraf een Programma van Eisen moet worden opgesteld en uitgevoerd door een gecertificeerde partij; behoud in situ heeft de voorkeur en, indien dit niet mogelijk is, dient opgraving plaats te vinden, waarvan de kosten volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van voorgeschreven regels binnen het omgevingsplan. Afwijking van minimale en/of maximale maten en percentages is toegestaan tot maximaal 10% en maximaal 1 meter, mits belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens kan het bouwvlak met maximaal 10% worden uitgebreid, mits een afstand van 5 meter tot perceelsgrenzen wordt aangehouden en brandveiligheid en belangen van omwonenden gewaarborgd blijven. In geval van meetverschillen of kaartonauwkeurigheden is afwijking van bouwgrenzen toegestaan tot maximaal 3 meter. Ook kunnen onder voorwaarden kleine bouwwerken van openbaar nut of religieuze aard worden toegestaan, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes of kapellen, mits deze niet voor bewoning bestemd zijn en een maximale inhoud van 50 m³ en hoogte van 3 meter niet overschrijden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

De aanduiding 'Overige zone – radarverstoringsgebied' is toegekend aan gronden die mede zijn bedoeld ter bescherming van het nationale luchtruim en de veilige afhandeling van militair en civiel luchtverkeer. Binnen deze zone mag de bouwhoogte van 65 meter boven NAP niet worden overschreden. Afwijken hiervan is mogelijk indien uit schriftelijk advies van de beheerder van de radar blijkt dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

De aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' is toegekend aan gronden die mede zijn bedoeld voor de bescherming en instandhouding van de molenbiotoop. Binnen deze zone geldt een bouwhoogtebeperking waarbij binnen 100 meter van de molen geen bouwwerken hoger dan de onderste punt van de verticale wiek zijn toegestaan, en binnen 400 meter geen bouwwerken hoger dan 1/30 van de afstand tot die wiekpunt. Afwijken van deze regels is mogelijk indien de vrije windvang en het zicht op de molen reeds zijn beperkt door bestaande bebouwing, mits hierover advies is ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige. Voor werkzaamheden die deze bouwhoogtes overschrijden, zoals het aanbrengen van installaties, beplantingen of ophogingen, geldt een vergunningplicht, tenzij het gaat om vergunde, reeds in uitvoering zijnde of normale onderhoudswerkzaamheden. Toestemming wordt alleen verleend indien de (in)directe gevolgen van de werkzaamheden de molenbiotoop niet onevenredig aantasten.

De aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' ziet op het beperken van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die mogelijk schade kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat. Er kan worden afgeweken van het verbod op het gebruik van dergelijke middelen middels een omgevingsvergunning. Hierbij dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat van gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 16 Algemene procedureregels

De bepalingen in dit artikel hebben betrekking op wijzigingsbevoegdheden en de procedure bij het stellen van nadere eisen. Voor wijzigingsbevoegdheden is vastgelegd dat de voorbereidingsprocedure van artikel 16.3 van de Omgevingswet van toepassing is. Bij het stellen van nadere eisen geldt dat het ontwerpbesluit gedurende vier weken ter inzage wordt gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijk zienswijzen in te dienen. De terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt via de website van de gemeente Venray. Indien zienswijzen worden ingebracht, moet het besluit gemotiveerd worden vastgesteld en ontvangen indieners een schriftelijke mededeling van de reactie op hun zienswijzen.

Artikel 17 Algemeen gebruiksverbod

Deze bepaling bevat het algemene gebruiksverbod. Het gebruik van gronden en bouwwerken is uitsluitend toegestaan voor zover dit overeenkomt met de functies en activiteiten die in het plan zijn toegedeeld. Voor afwijkend gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 18 Overige regels

De bepalingen in dit artikel bevatten aanvullende regels met betrekking tot verwijzingen naar wet- en regelgeving, voorrangsregels en de sanctionering van overtredingen. Verwijzingen naar andere wettelijke regelingen worden gelezen zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, zodat duidelijkheid bestaat over de toepasselijke tekst. In geval van strijdigheid tussen een hoofdfunctie en een dubbelfunctie gaat het belang van de dubbelfunctie voor. Ten slotte is bepaald dat overtreding van de algemene gebruiksregels een economisch delict vormt in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee strafbaar is.

8.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 19 Overgangsrecht bouwwerken

1. Bouwwerken

Bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van het hoofdstuk aanwezig zijn, in uitvoering zijn of gebouwd mogen worden op basis van een omgevingsvergunning en afwijken van de geldende regels, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Indien een dergelijk bouwwerk tenietgaat door een calamiteit, mag het geheel worden herbouwd, mits de vergunningaanvraag binnen twee jaar na het tenietgaan wordt ingediend. Daarnaast kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor een inhoudelijke vergroting van het bouwwerk met maximaal 10%. Deze overgangsbepaling geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning en in strijd met het voorgaande omgevingsplan tot stand zijn gekomen.

2. Gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken dat op het moment van inwerkingtreding van dit hoofdstuk bestond en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Het is echter niet toegestaan dit strijdige gebruik te wijzigen in een ander strijdig gebruik, tenzij de afwijking hierdoor naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdige gebruik na inwerkingtreding langer dan één jaar wordt onderbroken, is hervatting nadien niet toegestaan. Deze overgangsbepaling is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande omgevingsplan, inclusief de toen geldende overgangsbepalingen.

9 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

9.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Overheden dienen ervoor te zorgen dat omgevingsplannen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze plicht komt voort uit de Omgevingswet, meer specifiek artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet. De gemeentes dragen hiervoor de primaire taak. Gemeentes dienen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening te houden met alle betrokken belangen.

Navolgend wordt overzichtelijk en kort uiteengezet hoe het onderhavige plan voorziet in de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de gemeente Venray en tevens voldoet aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Onderhavig plan draagt bij aan de doelstellingen van het Rijksbeleid. In paragraaf 4.1 worden de maatschappelijk opgaven op Rijksniveau, zoals die voortvloeien uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), nader omschreven. Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI. Met het onderhavig plan worden 8 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en het doel om de toegankelijkheid van de fysieke leefomgeving te verbeteren voor kwetsbare groepen.

Met het Programma Natuur werkt het Rijk met de provincies gezamenlijk aan het verminderen van de negatieve gevolgen van overmatige stikstofdepositie op de natuur en de bijbehorende biodiversiteit. Uit paragraaf 5.16 blijkt dat natuur geen belemmering voor onderhavig plan. Derhalve wordt tevens voldaan aan het Programma Natuur.

Provinciaal beleid

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie en de aansluitende Omgevingsverordening van de provincie Limburg. Hieruit blijkt een drietal hoofdogaven die zien op het realiseren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie en klimaatadaptatie en de energietransitie. Door de herontwikkeling van het huidige plangebied wordt er bijgedragen aan de ambitie om de leefomgeving in het stedelijk (c.q. bebouwd) gebied te verbeteren.

Gemeentelijk beleid

Het onderhavig plan voldoet aan het beleid van de gemeente Venray. Het plan voorziet in de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het doel om de doorstroom van ouderen te faciliteren en ouderen te ondersteunen bij het vinden van een passende woning. Verder wordt er voldaan aan het gemeentelijk Omgevingsprogramma Wonen, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve eisen die hieruit voortvloeien.

9.2 Aspecten van de fysieke leefomgeving

De realisatie van 8 nieuwbouw levensloopbestendige woningen is getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 5. Uit de toetsing komen er geen belemmering voort voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling is evenwichtig toegedeeld. Er is derhalve sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De toedeling van een gemengde functie aan de planlocatie kan als evenwichtig worden beoordeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Colofon

Projectgegevens

Project	Hoebertweg (ong.) te Venray
Projectnummer	25VENR-TAMHOEB
Revisie	07
Datum	19 november 2025

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Project-mer-beoordeling Hoebertweg ong. te Venray, AROM B.V., kenmerk: 25VENR-TAMHOEBMER, d.d. 14 november 2025.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241259.v03, d.d. 28 oktober 2025.
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241260.v02, d.d. 6 december 2024.
4. Onderzoek geurhinder veehouderijen Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241258.v01, d.d. 6 december 2024.
5. Verkennend bodemonderzoek Hoebertweg ong. te Venray, MILON B.V., kenmerk: 20251495, d.d. 11 juni 2025.
6. Onderzoek externe veiligheid Hoebertweg ong. te Venray, Kragten B.V., kenmerk: 20250604-VEN180-RAP-EV 1.0, d.d. 4 juni 2025.
7. Archeologisch bureau- en veldonderzoek Hoebertweg ong. te Venray, Transect B.V., kenmerk: 25040084, d.d. 5 september 2025.
8. Ecologische quickscan Hoebertweg ong. te Venray, Brabant Eco, kenmerk: 2025-BE-1328, d.d. 2 mei 2025.
9. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Hoebertweg ong. te Venray, AROM B.V., d.d. 20 oktober 2025.
 - a. AERIUS projectberekening realisatiefase.
 - b. AERIUS projectberekening gebruiksfase.
 - c. AERIUS extra beoordeling realisatiefase.
 - d. AERIUS extra beoordeling gebruiksfase.
10. Verslag omgevingsdialoog Hoebertweg ong. te Venray, d.d. 27 juni 2025.
11. Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, kenmerk: Z2025-00002090, d.d. 8 juli 2025.
12. Erfinrichtingsplan Hoebertweg (ong.) te Venray, Grasveld Civiele Techniek, kenmerk: G132-007, d.d. 8 september 2025.

13. Bergingsberekening bouwplan CPO Agter de Wei, Grasveld Civiele Techniek, kenmerk: G132-007, d.d. 8 september 2025.
14. Tekening ondergrondse situatie Hoebertweg (ong.) te Venray, Grasveld Civiele Techniek, kenmerk: G132-007, d.d. 8 september 2025.