

---

<b>Onderwerp</b>	TAM-Omgevingsplan (NL.IMRO.0984.TAM25006-va01)	Hoofdstuk	22j	Schoutenstraatje	20	Venray
<b>Zaaknummer</b>	Z2025-00001635	<b>Steller</b>	Medewerker ruimtelijke ontwikkeling			
<b>Raad datum</b>	14 april 2026	<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling			
		<b>Teammanager</b>	Teammanager ruimtelijke ontwikkeling			
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen			

---

## Openbaarheid

Ja

Reden: -

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

---

## Voorstel

1. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-va01) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.

# Raadsvoorstel

## Inleiding

De gemeente Venray is voornemens om het pand aan het Schoutenstraatje 20 te (laten) transformeren tot maximaal twee woningen. In het pand was in het verleden een feestcafé gevestigd. Na het sluiten van het feestcafé heeft de gemeente het pand aangekocht met de intentie om het omgevingsplan ter plaatse te wijzigen, waarbij de overlastgevende horecafunctie die op het pand rust, moet komen te vervallen. Een nieuwe eigenaar kan het pand vervolgens ontwikkelen tot een pand met een woonfunctie. Met een woonfunctie krijgt het vrijgekomen horecapand een duurzame herbestemming. Daarnaast komt deze ontwikkeling de leefbaarheid rondom het pand en in de directe omgeving ten goede en kan het daardoor ook aantrekkelijker worden voor andere pandeigenaren in het Schoutenstraatje om leegstaand vastgoed te herontwikkelen/herbestemmen. Het Schoutenstraatje is aangewezen als transformatiegebied en de voorgestelde omgevingsplanwijziging kan hier dan ook een positieve bijdrage aan leveren.

Op dit moment rust er op het pand en het naastgelegen perceel (hierna: plangebied) de functie 'Gemengd – Transformatiegebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' op grond van het omgevingsplan Venray. De beoogde functiewijziging voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van één of twee woningen binnen de bestaande bebouwing. Behoud van het pand is hierbij het uitgangspunt, aangezien het pand een gemeentelijke monumentenstatus heeft. De gemeente heeft het pand thans in eigendom en zal deze in de huidige staat verkopen. De toekomstige eigenaar kan er één of twee woningen realiseren.



*Figuur 1 Locatie (2018) nog in gebruik als feestcafé.*

## Raadsvoorstel



*Figuur 2 Mogelijkheid tot splitsing in maximaal twee wooneenheden*

Het planvoornemen, realisatie van maximaal twee wooneenheden en het schrappen van de overlastgevende horecafunctie, is op basis van het geldende bestemmingsplan 'omgevingsplan Centrum Venray' (vastgesteld op 27-10-2020)<sup>1</sup> niet mogelijk.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en om de overlastgevende horecafunctie uit het omgevingsplan te schrappen, moet het omgevingsplan van de gemeente Venray worden gewijzigd. Hiervoor is gebruik gemaakt van TAM-IMRO. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het Omgevingsplan te wijzigen. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray" bevat de motivering om deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray vast te stellen, waarmee de beoogde herontwikkeling van het pand aan het Schoutenstraatje 20 in Venray planologisch mogelijk wordt gemaakt en waarmee de aanduiding voor overlastgevende horecafunctie komt te vervallen.

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray' heeft tot 3 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon een zienswijze indienen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan. Bijgevoegd is hiertoe het (concept-)raadsbesluit (**Bijlage 1**).

---

<sup>1</sup> Sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray

# Raadsvoorstel

## Beoogd resultaat

Het ongewijzigd vaststellen van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray' om de realisatie van maximaal twee wooneenheden planologisch mogelijk te maken en om de overlastgevende horecafunctie uit het omgevingsplan te schrappen.

## Argumenten

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

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

### 1.2 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

Op basis van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Venray van rechtswege (ter plaatse van voormalig bestemmingsplan 'omgevingsplan centrum Venray') zijn de beoogde herontwikkeling en doelstelling niet mogelijk. Binnen het plangebied rust momenteel de functie 'Gemengd – Transformatiegebied' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d'. Binnen deze functie is momenteel maximaal één woning toegestaan. Het omgevingsplan laat door de functieaanduiding momenteel bovendien rechtstreeks horecabedrijven toe die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend kunnen zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een discotheek, een nachtclub of een partycentrum. Om twee woningen planologisch mogelijk te maken en om de overlastgevende horecafunctie uit het omgevingsplan te schrappen, is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.

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

Onderhavig ontwerpplan zorgt voor de herbesteding van een (voormalig) horecapand in een straat waar volgens het Omgevingsplan Venray een transformatiefunctie op rust. Het wijzigen van het omgevingsplan maakt de herontwikkeling van het pand naar maximaal twee woningen mogelijk en leidt ertoe dat de functieaanduiding voor de overlastgevende horecafunctie komt te vervallen. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en maakt het daardoor aantrekkelijk om leegstaand vastgoed in het Schoutenstraatje te herontwikkelen naar andere functies. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij de transformatiefunctie die geldt voor het plangebied en voor het Schoutenstraatje en kan het bijdragen aan een vliegwieleffect om de transformatie van het Schoutenstraatje een impuls te geven.

Het plan is daarnaast getoetst aan diverse beleidskaders, zowel op landelijk als op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat het plan binnen deze kaders past.

### 1.4 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het plan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan aan de wettelijke eisen (**Bijlage 2**). Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). De ter inzagelegging van onderhavig plan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

# Raadsvoorstel

## 1.5 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten*

De gemeente Venray heeft als initiatiefnemer en eigenaar van het pand een omgevingsdialoog gevoerd. Aan ruim 100 omwonenden, gebruikers en pandeigenaren in de omgeving van het plangebied is een brief gestuurd waarin werd beschreven dat de gemeente het pand heeft aangekocht en wat daar de aanleiding van is.

Daarnaast is ook de intentie van het planvoornemen beschreven, is er een beschrijving van het plan opgenomen (inclusief illustratie) en is er aan alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren, vragen te stellen en eventuele vragen en/of zorgen te delen. De brieven zijn op 8 mei 2025 verstuurd en ontvangers van de brief hebben drie weken de tijd gekregen om te reageren.

In totaal hebben vier ontvangers van de brief een reactie gegeven op de brief. Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten aan de gemeente meegegeven. De inhoudelijke inbreng was vooral gericht op in- en uitkomst aan privacy, behoud leefbaarheid en woongenot, effect op lichtinval/schaduwvorming, behoud van het pand en zorgen over mogelijke verkasering. Daarnaast is er ook positieve inbreng binnengekomen op het planvoornemen. Op alle input is een reactie gegeven en de ontvangers hebben daarnaast een verslag gekregen over de omgevingsdialoog. Een uitgebreide samenvatting en het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de planmotivering en in de bijlage behorende bij de planstukken. Ook is in **bijlage 3** van deze nota het verslag van de doorlopen participatieproces opgenomen.

## 1.6 *Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.*

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Het plan is in een eerdere fase in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de destijds wettelijke overlegpartners, waaronder de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De binnengekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan.

## **Kanttekeningen en risico's**

De vaststelling van dit ontwerp TAM-omgevingsplan is een noodzakelijke stap om uiteindelijk de overlastgevende horeca-aanduiding binnen het plangebied definitief uit het omgevingsplan weg te bestemmen. Het niet vaststellen van dit ontwerp TAM-omgevingsplan leidt ertoe dat de omgevingsplanwijziging om de horeca-aanduiding te schrappen niet kan worden voortgezet en dus niet kan worden afgemaakt, en dat de horeca-aanduiding binnen het plangebied in stand blijft. Dan kan er in de toekomst weer (overlastgevende) horeca in het pand gevestigd worden en blijft de gewenste kwaliteitsimpuls voor de omgeving naar alle waarschijnlijkheid uit. Dit kan ertoe leiden dat het voor vastgoedeigenaren in de omgeving minder aantrekkelijk is om te investeren in (her)ontwikkeling van hun vastgoed.

## **Communicatie**

1. Na vaststelling van het (gewijzigde) TAM-omgevingsplan door uw raad wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en waterschap.
2. Betrokkenen, waaronder de indiener van een zienswijze, worden persoonlijk over de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
3. De kennisgeving, het TAM-Omgevingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende onderzoeken zullen elektronisch beschikbaar worden gesteld via de Landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) en de link op de gemeentewebsite. Het vastgestelde plan is tevens op afspraak te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.
4. De kennisgeving wordt als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

# Raadsvoorstel

## Financiële gevolgen

De gemeente verhaalt de kosten verbonden aan deze procedure via de openbare verkoop van het pand inclusief ondergrond. Gemeentelijke uren en eventuele nadeelcompensatie komen voor rekening van de gemeente zelf.

## Vervolgtraject besluitvorming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. De term 'bestemmingsplan' bestaat niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (hierna: TAM). Dit betekent dat wij de plannen via de oude systematiek verwerken en publiceren. Wel dient aan de nieuwe regelgeving te worden voldaan.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan van de gemeente Venray.

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

## Evaluatie

N.v.t.

## Bijlagen

1. (concept-)Raadsbesluit;
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-va01);
3. Verslag omgevingsdialoog.

## Naslagwerk

N.v.t.