



bureau  
leefomgeving

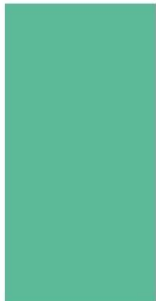


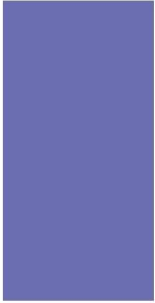
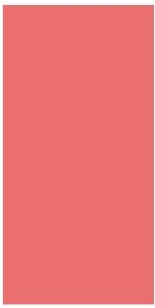
Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

[contact@bureauleefomgeving.nl](mailto:contact@bureauleefomgeving.nl) | [www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)



# TAM-omgevingsplan





**Projectnaam:**  
**Identificatienummer:**

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray  
NL.IMRO.0984.TAM25006-ON01

COLOFON

**Concept:** 15 mei 2025  
**Ontwerp:** 14 oktober 2025  
**Vastgesteld:** Klik of tik om een datum in te voeren.



bureau  
leefomgeving



# INHOUDSOPGAVE

<b>I</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied .....	6
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	6
<b>2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>BEOOGDE SITUATIE.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>12</b>
4.1	Rijksbeleid.....	12
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	12
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	13
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	15
4.2	Provinciaal beleid.....	15
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	15
4.2.2	Omgevingsverordening.....	17
4.3	Regionaal beleid.....	18
4.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.....	18
4.4	Gemeentelijk beleid .....	18
4.4.1	Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.....	18
4.4.2	Omgevingsvisie Venray.....	19
4.4.3	Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026.....	20
<b>5</b>	<b>FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU.....</b>	<b>22</b>
5.1	Milieueffectrapportage .....	22
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	23
5.3	Bedrijven en milieuzoneringen .....	23
5.4	Geluid .....	24
5.5	Luchtkwaliteit.....	25
5.6	Geur .....	26
5.7	Externe veiligheid .....	27
5.8	Trillingen.....	28
5.9	Water .....	29
5.9.1	Waterbeleid .....	29



5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie).....	30
5.9.3	Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie).....	30
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden .....	30
5.11	Natuur .....	30
5.11.1	Flora en fauna.....	30
5.11.2	Natura2000.....	31
5.11.3	Natuurnetwerk Nederland .....	33
5.12	Archeologie en cultuurhistorie .....	33
5.12.1	Archeologie .....	33
5.12.2	Cultuurhistorie.....	34
5.13	Verkeer en parkeren .....	35
5.13.1	Verkeer .....	35
5.13.2	Parkeren.....	35
5.14	Duurzaamheid.....	36
5.15	Gezondheid.....	37
5.15.1	Endotoxinen .....	37
5.15.2	Geitenhouderij.....	38
5.16	Niet-gesprongen explosieven .....	38
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>39</b>
6.1	Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2	Juridische aspecten.....	39
6.2.1	Omgevingswet.....	39
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege .....	40
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
6.3.1	Participatie.....	40
6.3.2	Vooroverleg .....	40
6.3.3	Zienswijzen .....	40
<b>7</b>	<b>PROCEDURE.....</b>	<b>41</b>

## BIJLAGEN:

1. Historisch bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229201H)
2. Nader bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229202A)
3. Quickscan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1323)
4. Nader onderzoek huismussen en vlermuizen, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1323)
5. AERIUS berekeningen
6. Omgevingsdialog



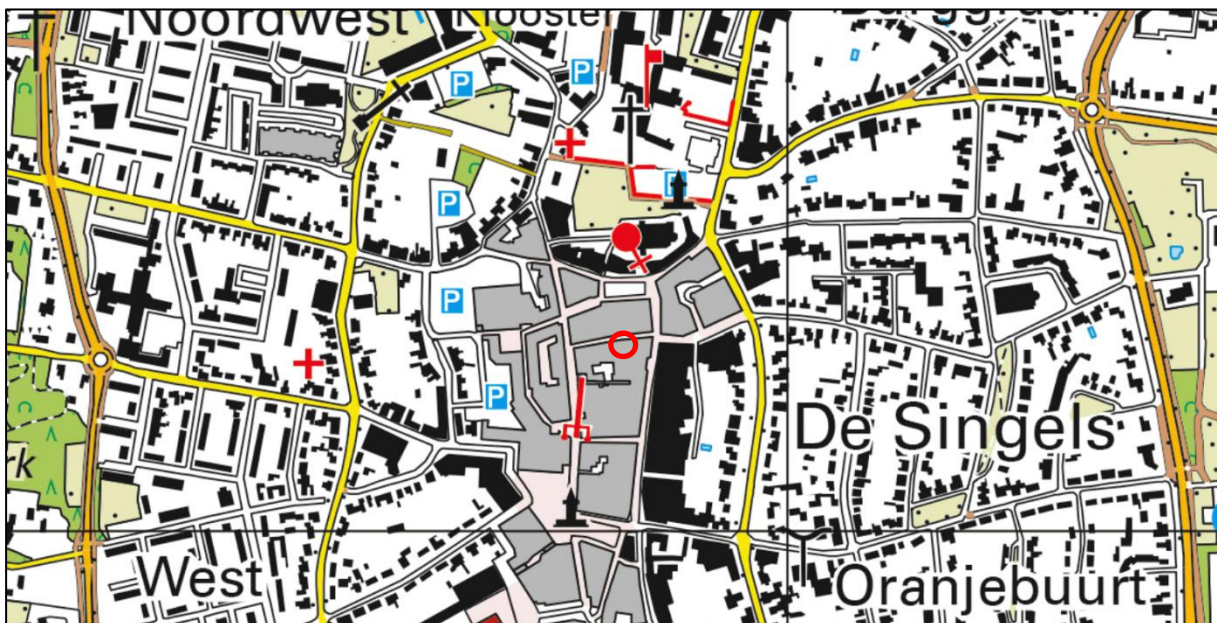
# I INLEIDING

## I.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het voormalige feestcafé, aan het Schoutenstraatje 20 te Venray, te transformeren tot 2 woningen. Op deze locatie was tot vorig jaar feestcafé 'De Koets' gevestigd. Na het sluiten van de locatie heeft de gemeente het pand aangekocht met de intentie de locatie te voorzien van een passende herontwikkeling.

Het huidige gebruik als horecapand is, gelet op de ontwikkelingen, op deze locatie niet meer passend. Het Schoutenstraatje betreft een zijstraat van het kernwinkelgebied. De gemeente streeft naar het realiseren van een compact en compleet kernwinkelgebied met winkels geconcentreerd bij elkaar en horeca zoveel mogelijk rondom de pleinen. Een feestcafé op deze locatie is derhalve niet meer passend.

Om nog meer leegstand te voorkomen bestaat het voornemen om de locatie te voorzien van een passende en toekomstbestendige herontwikkeling. Beoogd wordt om het horecapand te transformeren tot maximaal 2 woningen. Door het vrijkomende horecapand in te vullen met een woonfunctie wordt het pand duurzaam hergebruikt. Daarnaast komt dit de kwaliteit van het pand en de omgeving ten goede. Ook wordt hiermee een (kleine) bijdrage geleverd aan het heersende woningtekort.



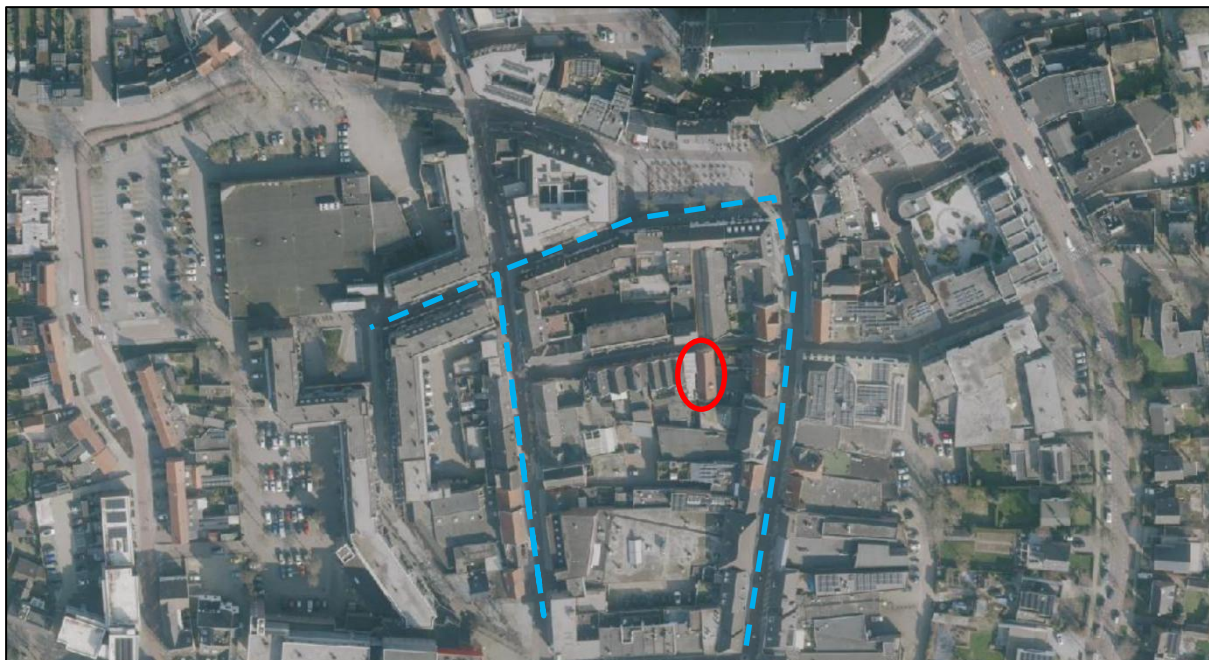
Afbeelding 1 Ligging en omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan 'omgevingsplan Centrum Venray'. Conform dit omgevingsplan is de locatie voorzien van de functie 'gemengd - transformatiegebied'. Deze gebieden zijn bedoeld voor de transformatie van het oorspronkelijke karakter van kernwinkelgebied met veel winkels naar een gebied waar het accent ligt op andersoortige functies, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe vormen van ondernemerschap, bedrijvigheid maar ook wonen. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de tijdelijke alternatieve maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.



## I.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan het Schoutenstraatje in het centrum van Venray. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 10615 en 10616 en heeft een oppervlakte van circa 198m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen te midden van het centrum van Venray. In de omgeving zijn dan ook diverse functies gelegen.



Afbeelding 2 Luchtfoto locatie (rood; plangebied, blauw; kernwinkelstraten)

## I.3 Vigerend omgevingsplan

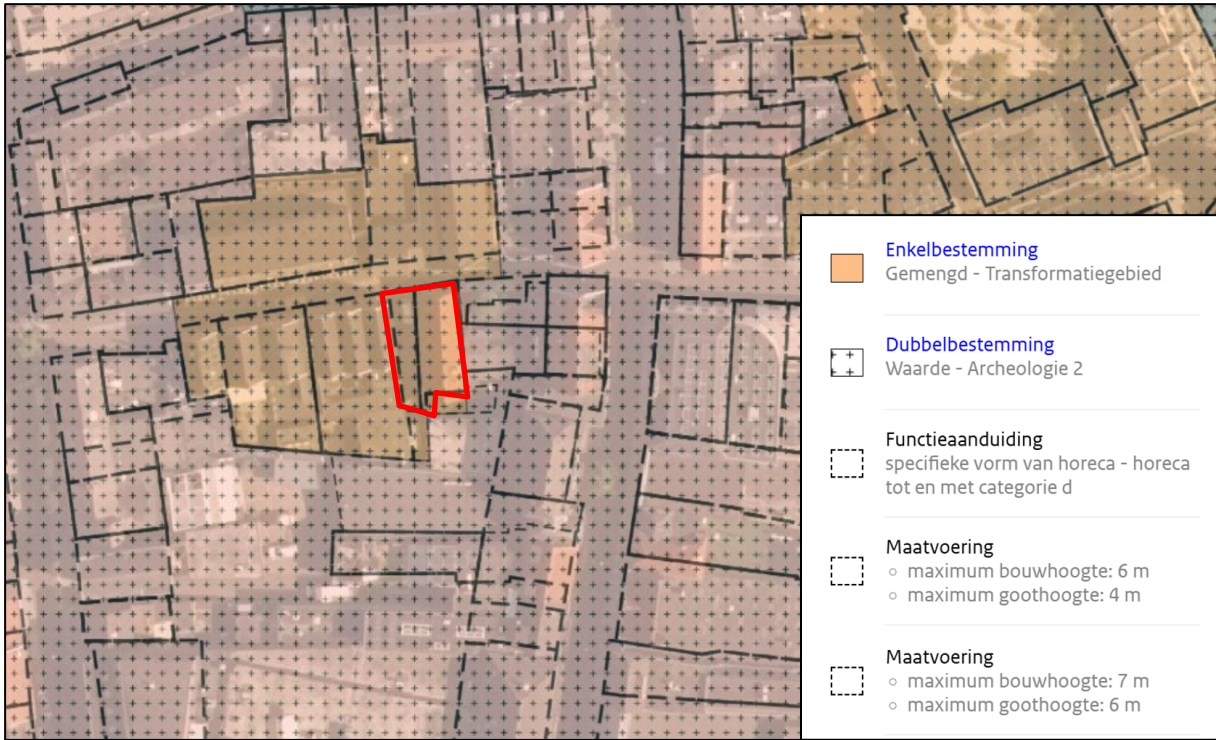
Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijke omgevingsplan 'Centrum Venray'.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent het plangebied de functie 'Gemengd - Transformatiegebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' en 'waarde – archeologie 2'. Daarnaast gelden de maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 6 m en maximum goothoogte: 4 m' ter plaatse van de bebouwing en 'maximum bouwhoogte: 7 m en maximum goothoogte: 6 m' op de overige gronden.

De voor 'Gemengd - transformatiegebied' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de transformatie van het oorspronkelijke karakter van kernwinkelgebied met veel winkels naar een gebied waar het accent ligt op andersoortige functies, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe vormen van ondernemerschap, bedrijvigheid maar ook wonen. Wonen is op basis van deze functie weliswaar toegestaan, maar met een maximum van slechts één woning.

Het toevoegen van twee woningen is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende omgevingsplan. Daarnaast is het van belang dat de mogelijkheid tot het exploiteren van horeca tot en met categorie D, volledig uitgesloten wordt op de locatie. Om de gehele herontwikkeling is een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.





Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan



## 2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie is gelegen aan het Schoutenstraatje in het centrum van Venray. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 10615 en 10616. De locatie is gelegen te midden van het centrum van Venray. In de omgeving zijn dan ook diverse centrum functies aanwezig.

In de huidige situatie is er ook een buitenruimte aanwezig. Deze, volledig betegelde buitenruimte, was destijds in gebruik als terras bij het café. Op deze gronden rust een recht van overpad voor de panden aan de achterzijde.

Het Schoutenstraatje betreft een zijstraat van het kernwinkelgebied. In de loop der jaren zijn veel winkels vanuit hier verplaatst naar de kernwinkelstraten. Hierdoor is er heden ten dage sprake van leegstand in het Schoutenstraatje. De locatie ligt ingeklemd tussen de bebouwing Grotestraat 10 (oost) en Schoutenstraatje 18 (west). Ook aan de achterzijde is direct bebouwing gelegen.



Afbeelding 4 Luchtfoto anno 2025

De locatie is aangemerkt als gemeentelijk monument. Samen met de woningen Grotestraat 10 tot en met 14 (eveneens gemeentelijke monumenten) vormt het Schoutenstraatje 20 een bijzonder historisch geheel. Het pand, Schoutenstraatje 20, is rond de 18<sup>de</sup> eeuw gebouwd als koetshuis of achterhuis aan de achterzijde van de binnenplaats van Grotestraat 10. In de late 19<sup>de</sup> eeuw zijn de koetspoorten toegevoegd en heeft het als remise gediend. Heden ten dage zijn alle openingen naar de Grotestraat 10 dichtgemetseld, is het dak verhoog en aan de straatzijde is een open arcade toegevoegd waar later ramen en deuren zijn geplaatst. De (monumentale) waarde van het pand zit met name in de gevels, bouwsporen en detaillering.





Afbeelding 5 Locatie (2018) nog in gebruik als feestcafé

### 3 BEOOGDE SITUATIE

Het huidige gebruik als horecalocatie is op deze locatie niet meer passend. De gemeente is op zoek naar mogelijkheden om het centrum aantrekkelijk te houden. Het streven is een compact en compleet kernwinkelgebied met winkels geconcentreerd bij elkaar en horeca zoveel mogelijk rondom de pleinen. Het Schoutenstraatje is als zijstraat van het kernwinkelgebied, dan ook niet meer geschikt voor dergelijke activiteiten. Om leegstand te voorkomen, wordt gestimuleerd om (leegstaande) pand te transformeren naar een niet-winkel functie, bijvoorbeeld om te wonen.

De gemeente heeft de locatie aangekocht met de intentie deze locatie te voorzien van een passende herontwikkeling. Een passende herontwikkeling is gevonden in het realiseren van één of twee nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing. De herontwikkeling biedt niet alleen een nieuwe functie voor deze locatie, maar ook een kwaliteitsimpuls voor de gehele omgeving. De aanwezigheid van het café hield woningbouw in het Schoutenstraatje tegen, terwijl er juist veel vastgoed leeg staat. Met het her ontwikkelen van deze locatie tot woningen, komt de horeca functie te vervallen en wordt het aantrekkelijker om te wonen Schoutenstraatje.

#### Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het, in pandig realiseren van één of twee woningen. De bestaande bebouwing biedt hiervoor een goede basis welke relatief eenvoudig gesplitst kan worden. Door het pand exact in het midden te splitsen ontstaan er twee identieke gevels. De gemeente heeft het pand thans in eigendom en zal dit verkopen in de huidige staat onder de voorwaarden dat er één of twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Bij keuze voor twee woningen kan splitsing plaatsvinden volgens onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6 Beoogde optie tot splitsing in maximaal twee wooneenheden



### **Stedenbouwkunde en historie**

De locatie is aangemerkt als gemeentelijke monument, daarnaast is de locatie gelegen in een welstandgebied. In het kader van de herontwikkeling dient deze waarde dan ook waar mogelijk behouden te blijven. Belangrijke te behouden waarden zijn onder andere de bestaande gevel, dakmaterialen en detaillering. De gevels dienen zoveel mogelijk, in de oude staat behouden te blijven. Ook zijn de bestaande bogen en (venster)openingen van waarde. Wijzigingen aan de buitenzijde van het pand zijn vergunningsplichtig en dienen door de monumentencommissie (AOK) beoordeeld te worden. Gezien de beperkte ruimte op het perceel, maar ook de waarde van het bestaande pand zal er geen massa toegevoegd worden, ook het toevoegen van dakkappen is niet toegestaan om de waarde zoveel mogelijk te behouden c.q. versterken. Er vindt derhalve uitsluitend een inpandige verbouwing plaats, er is derhalve geen sprake van een toename van het bebouwde oppervlakte.

Met het behouden c.q. versterken van het bestaande pand wordt een 'unieke' locatie behouden. Het pand schikt goed in de straat als een spontane plek en heeft als inspiratie gediend bij het ontwerpen van de naastgelegen bebouwing.



## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;



2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

#### 4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

*Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.



Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

*Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.



In hoofdstuk 5, van onderhavige onderbouwing wordt aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving en milieu bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

#### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is daarbij als volgt gedefinieerd: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*"

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening indien er in er meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden. (ABRvS, 16 september 2015, ECLI:NL:2015:2921).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

#### **I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;**

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* 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.



b. *In landelijk gebied*; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.



Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderde woonwensen en -behoeften van een diverse groep mensen tegemoetgekomen kan worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het in pandig realiseren van twee woningen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het dringende woningtekort en voorkomt verdere leegstand van het pand. Daarnaast wordt met het splitsen van het pand gestreefd naar maximale benutting van de beschikbare ruimte, en dus optimaal benutten van bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening**

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Wonen, werken en recreëren.

##### *Wonen, werken en recreëren*

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

##### *Conclusie*

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan de provinciale omgevingsvisie. Uit de toetsing blijkt dat het initiatief passend is binnen de omgevingsvisie Limburg en dus ook aansluit bij de Limburgse principes, algemene zonering en de eisen omtrent wonen en leefomgeving (ad. a). De woningen voorzien in een kleine bijdrage aan het heersende woningtekort. Dergelijke woningen zijn schaars binnen de kern Venray, terwijl de vraag erg groot is. Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, waarbij het realiseren van passende woningen een grote noodzaak blijft. (ad. b, c) Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om de ontwikkeling binnen 5 jaar te realiseren (ad. e). Het plan dient door Burgemeester en wethouders op de planmonitor te worden geregistreerd, dit wordt minimaal 1 keer per jaar gedaan (ad. d). Het initiatief is dan ook in lijn met de regels omtrent wonen, werken en recreëren.



## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

De beoogde woningen vormen een toevoeging aan het centrum van Venray en voorzien in een herontwikkeling van een reeds bestaand, leegstaand, pand. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen de kern sluiten de nieuwe woningen aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

In 2009 heeft de gemeente Venray een strategische visie vastgesteld met als tijdzone 2020. In 2013 is de Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)' als een aanvulling op en herijking van de strategische visie 2020, 'Venray Dorp en Stad'



opgesteld met een doorkijk naar 2025. De nieuwe toekomstvisie Venray 2030, 'Venray loopt voorop' is tot stand gekomen in 2019 en geeft een doorkijk naar 2030.

De toekomstvisie gaat in op:

- De grote ontwikkelingen die op Venray afkomen en aangeven wat dit betekent voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau en voor de vraagstukken of agendapunten voor het lokaal bestuur (kompas);
- Verbinding en energie opleveren door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;
- Slim verbinding leggen met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen zijn wat betreft het voorliggend project geen nieuwe of afwijkende uitgangspunten geformuleerd. Het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen, wordt andermaal benadrukt. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema's die centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad;
2. Venray is kennisintensief;
3. Venray zorgt voor elkaar;
4. Venray is levendig;
5. Venray voorziet in alle woonwensen.

De gemeente wil voorzien in alle woonwensen en biedt daarbij de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Door een grote zorg voor het in stand houden en verbeteren van de bestaande woonwijken (soms in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

Middels onderhavig initiatief worden er 2 woningen toegevoegd in het centrum van Venray. De woningen leveren een (kleine) bijdrage aan het heersende woningtekort binnen de kern. Met het initiatief wordt dan ook aangesloten bij het streven van gemeente Venray om te voorzien in alle woonwensen.

#### **4.4.2 Omgevingsvisie Venray**

De gemeente Venray heeft, in het kader van de Omgevingswet en door gewijzigde inzichten, op 2 november 2021 een nieuwe omgevingsvisie voor het grondgebied van de gemeente opgesteld. Daarin heeft de gemeente de nieuwe beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de gemeente opgenomen. De nieuwe omgevingsvisie biedt de basis van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en dient als ruimtelijk toetsingskader.

In de omgevingsvisie wil de gemeente laten zien voor welke uitdagingen de gemeente staat en waar zij als gemeente naar toe willen in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: de Toekomstvisie 2030 "Venray loopt voorop". De omgevingsvisie is samen met de input van inwoners, ondernemers en verenigingen tot stand gebracht.

De gemeente wil de belangrijke waarden van Venray beschermen en versterken. Daarbij wordt aan de hand van ambities rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen. Belangrijk vraagstuk daarbij is hoe de gemeente er over 10 jaar uit zal zien. De ambities spelen een rol in ontwikkelingen binnen de verschillende deelgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het centrum van Venray. Het centrum van Venray krijgt in de toekomst een brede rol, naast detailhandel en horeca komen ook functies als wonen en werken, zorg en diensten, ambacht en cultuur. Het



voorkomen en invullen van leegstaande (winkel)panden heeft prioriteit. Bij de herinvulling van (winkel)panden, met name aan de randen van het centrum wordt de nadruk gelegd op wonen. Door vergrijzing stijgt de vraag naar wonen in de binnenstad, voornamelijk in appartementen en huurwoningen. Hierbij dient aandacht te zijn voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen en voldoende reuring in het kernwinkelgebied.

De gemeente Venray zet in op het oplossen van het urgente woningtekort en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit wil de gemeente realiseren door te versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen.

- Versnellen doet de gemeente door proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) te bewaken en waar nodig actie te ondernemen om de uitvoerbaarheid te verhogen. De gemeente bevordert de mogelijkheid van de starterslening.
- Vergroten van de bouwproductie door de komende 10 jaar 1.500 woningen bij te bouwen (gemiddeld circa 150 per jaar). De eerste jaren wordt een inhaalslag gemaakt door minimaal 200 woningen per jaar te realiseren.
- Veranderen doet de gemeente door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Dit wordt bereikt door onder andere het uitvoeren van een kwalitatief woningbehoefteonderzoek. Hierdoor ontstaat er een goed beeld van de behoefte aan type woningen in de toekomst. Veranderen doet de gemeente ook door: het aanpakken van leegstand in het centrum, meer sociale of middeldure huurwoningen, meer nulredenwoningen, meer variatie door bijzondere woon- en zorgvormen (bijvoorbeeld woonhofjes) en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verduurzamen van de bestaande woningen door huiseigenaren te stimuleren tot het doen van duurzame investeringen (bijvoorbeeld isoleren). Bij 'gasloze' nieuwbouw wordt gekozen voor collectieve oplossingen (zoals collectieve warme koudeopslag) of individuele oplossingen (zonnepanelen en warmtepomp). De zogenaamde BENG norm is hiervoor het uitgangspunt.

#### *Ruimtelijk kwaliteitskader Venray*

Het ruimtelijk kwaliteitskader (RKK) van de gemeente Venray biedt richtlijnen voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Het kader legt vast welke waarden en karakteristieken belangrijk zijn om te behouden en welke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het RKK biedt criteria en richtlijnen die helpen bij het beoordelen van nieuwe projecten, maar ook bij het behoud en versterken van de bestaande karakteristieke kwaliteiten van Venray.

Conform het RKK ligt het plangebied in het deelgebied 'Centrum Venray', in dit deelgebied ligt onder andere de opgave om leegstand te voorkomen door (winkel)panden te transformeren. Maar ook het behouden van de historische uitstraling en structuur van het centrum.

#### *Conclusie*

Uit de Omgevingsvisie Venray en het RKK blijkt dat herinvulling van leegstaande (winkel)panden prioriteit heeft. Onderhavige ontwikkeling voorziet specifiek in de herinvulling van een voormalig horecapand. In het centrum van Venray betreft het creëren van een goede balans tussen een rustig woonklimaat en een levendig centrum een prioriteit. Met de beoogde herontwikkeling wordt verdere leegstand voorkomen en wordt aansluiting gezocht bij het transformeren van het Schoutenstraatje tot een woonstraat, maar in balans met het omliggende levendige centrum. Daarnaast wordt hiermee een (kleine) bijdrage geleverd aan het heersende woningtekort en de ambitie om meer woningen toe te voegen.

#### **4.4.3 Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026**

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma Wonen staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen.

Venray staat voor grote opgaven op het gebied van het wonen. De druk op de woningmarkt is groot, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. En door prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor mensen met een lager en middeninkomen steeds minder bereikbaar. Volgens recente prognoses zal de bevolking en het aantal huishoudens in



Venray in de komende jaren blijven toenemen. De veronderstelde krimp van de bevolking verschuift naar later. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking: ook in de gemeente Venray is sprake van vergrijzing.

Maar de opgave is diverser. De gemeente Venray zit midden in een ingrijpende transitie op het gebied van verduurzaming, energie en warmte, met de nodige consequenties voor het bouwen en verbouwen van woningen. En veranderingen in het zorglandschap zorgen eveneens voor een opgave voor andere woonvormen voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben, zoveel mogelijk in de eigen thuissituatie. Vitaliteit en leefbaarheid van de wijken en kernen staat soms onder druk en vraagt dan ook aandacht.

De opgave waar de gemeente voor staat, is dan ook bijzonder complex en veelzijdig. Deze worden samengevat aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die in het omgevingsprogramma verder zijn uitgewerkt in zo concreet mogelijke aanpak, acties en maatregelen:

1. Snel voldoende woningen bouwen
2. Gevarieerd aanbod
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Vitale wijken en kernen

De gemeente zet in op differentiatie van de nieuwbouw. Hierbij ligt een sterke focus op betaalbare woningen in koop en huur. De primaire voorkeur voor een grondgebonden woning is in alle kernen binnen de gemeente dominant aanwezig.

#### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan deze inhoudelijke thema's. Het initiatief voorziet in de realisatie van 2 woningen in het centrum van Venray. De woningen zijn beoogd als betaalbare eengezinswoningen. Gezien het feit dat er slechts 2 woningen worden gerealiseerd hoeven deze niet conform de verdeelsleutel uit de gemeentelijke doelgroepenverordening verdeelt te worden. Wel dienen de woningen te voldoen aan de andere voorwaarden conform de doelgroepenverordening zoals instandhoudingstermijnen en toewijzing.

De toevoeging van de kleine, betaalbare, woningen sluit aan bij de grote behoefte aan woningen aan zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen. De verwachting is dat deze behoefte in de komende jaren blijft stijgen. Onderhavig planvoornemen sluit dan ook aan op de heersende en toekomstige vraag naar woningen. Het initiatief is dan ook in lijn met het Omgevingsprogramma Wonen.



## 5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1<sup>e</sup> kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
  - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
  - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

#### *Beoordeling*

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in "dorpen" vallen eronder. Hiertoe moeten ook alle voorzieningen worden gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

#### *Conclusie*

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow volgt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project niet valt onder J11, stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in een wijziging van een bestaand pand (er is geen sprake van toename oppervlakte/massa). Daarnaast ligt de locatie te midden van het stedelijke gebied en is er sprake van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook de ruimtelijke uitstraling is zeer beperkt. Een plan-mer is derhalve niet noodzakelijk.



## 5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

### Conclusie

In het kader van onderhavig planvoornemen is een historisch bodemonderzoek<sup>1</sup> en nader bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat onder het pad tussen Schoutenstraatje 18 en 20 op een diepte van 0,5 tot 1m-mv PAK aangetoond is in een gehalte boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging is niet verder ingekaderd. Op dit pad rust echt van overpad en dit zal dan ook geen deel uitmaken van de verbouwing. Mochten er in de toekomst graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in verband met het aanleggen van ondergrondse infra, dan zal hiervoor een melding graven boven interventiewaarde moeten worden ingediend. Hierbij dient dus rekening te worden gehouden met extra afvoerkosten en kosten om dit onder milieukundige begeleiding uit te laten voeren.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2022 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022' (naar verwachting komt er Q1 2024 een geactualiseerde versie van de uitgave). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage I van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van de functiemenging (FM) en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de

<sup>1</sup> Historisch bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229201H)

<sup>2</sup> Nader bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229202A)



ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien de ligging te midden van het centrum.

#### *Conclusie*

Er is in het kader van onderhavige ontwikkeling geen sprake van het toestaan van nieuwe milieugevoelige functies. Het betreft bebouwing waar wonen reeds is toegestaan. Daarnaast betreffende omliggende functies allen centrumfuncties welke op basis van de VNG-publicatie allen aangemerkt zijn als FM (Functiemenging). Functiemenging is mogelijk in gebieden waar naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Dit zijn functies die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging in een gebied met functiemengingen inclusief wonen. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4 Geluid**

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofdregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

#### *Geluid door activiteiten*

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een activiteit welke voorziet in geluidsproductie. Rondom de locatie zijn enkele mogelijk geluid producerende activiteiten aanwezig. In paragraaf 5.3 wordt reeds beschreven waarom deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Wegverkeerslawaai*

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidsandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en



ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluids aandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van $\leq 30$ km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid $> 30$ km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

#### Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing waar de functie wonen reeds is toegestaan. Daarnaast voorzien woningen niet in geluid producerende functies. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient benoemd te worden dat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen gelden ten aanzien van de geluidswering van de gevel. Bij de wijziging van een gebruiksfunctie van een gebouw moet worden voldaan aan de eisen uit artikel 5.23 van het Bbl.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{2,5}$  en  $\text{PM}_{10}$ ) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

#### Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ )	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof ( $\text{PM}_{2,5}$ )	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van



de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ( $PM_{2,5}$ ) ter plaatse  $9,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , de concentratie fijn stof ( $PM_{10}$ )  $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ )  $13,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

#### *Het Besluit NIBM*

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ). Dit komt overeen met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijn stof en  $\text{NO}_2$ . Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $\text{NO}_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief worden slechts twee nieuwe woningen toegevoegd. Met het initiatief wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het planvoornemen draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Onderhavige ontwikkeling draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

## **5.6 Geur**

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremissies.



De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2. Ook de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

#### *Conclusie*

In de wijde omgeving rondom het plangebied bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.7 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

#### *Groepsrisico (GR)*

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.



Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifvolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

#### *Inventarisatie risicobronnen*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

#### *Conclusie*

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

## **5.8 Trillingen**

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 100 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

#### *Conclusie*

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.



## 5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

### 5.9.1 Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Het waterbeleid in de provinciale omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Venray en Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.



## 5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

### *Oppervlaktewater*

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

### *Afvalwater*

Het afvalwater van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op de reeds aanwezige afvoer.

## 5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling heeft tot doel het oprichten van 2 nieuwe woningen. De woningen worden volledig inpandig gerealiseerd, er is dan ook geen sprake van een toename aan verharding. Geadviseerd wordt om de bestaande bebouwing af te koppelen, waarbij berging/infiltratie bij voorkeur binnen het plangebied plaats vindt (100 mm in 24 uur). Thans wordt uitsluitend mogelijk gemaakt de locatie in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden. Bij verdere planuitwerking zal gekeken worden naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

## 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

### *Conclusie*

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

## 5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

### 5.11.1 Flora en fauna

Om het (mogelijk) voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de bouw van de woningen hierop te onderzoeken is een quickscan flora & fauna<sup>3</sup> uitgevoerd.

---

<sup>3</sup> Quickscan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1323)



Op basis van de uitgevoerde quickscan kan concluderend gesteld worden dat de effecten met negatieve invloed op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied niet volledig uit te sluiten. De bebouwing bestaat uit bakstenen muren met een zadelvormig dak, bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en een verhoogde bakstenen rand boven het dakvlak. Verspreid over het gebouw zijn meerdere potentiële invliegopeningen aanwezig. Zo bevinden zich onder de dakgoot aan de westzijde kierende ruimtes achter de houten plank. Daarnaast zijn in de gevels diverse gaten zichtbaar en zijn de loodslabben plaatselijk kierend. Mogelijk is ook de onderste rij dakpannen niet volledig gesloten. Op basis van deze bevindingen kunnen gebouw bewonende vleermuizen niet worden uitgesloten en is nader onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 noodzakelijk.

De aanwezige openingen zijn voor vogels te klein. Wel kan de aanwezige vegetatie ten zuiden van het gebouw en de haag op de muur aan de noordoostzijde functioneren als essentieel leefgebied voor huismussen. Omdat het onduidelijk is of deze vegetatie tot het plangebied behoort en mogelijk (deels) verdwijnt, is nader onderzoek noodzakelijk, conform het Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) februari, om negatieve effecten op deze jaarrond beschermde soort uit te sluiten.

Er zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op overige soortgroepen en hun functioneel leefgebied.

Nader onderzoek is uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en huismussen<sup>4</sup>. Uit het nader onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen, nestlocaties of functioneel leefgebied van huismussen of vleermuizen aanwezig zijn.

Tijdens de gehele onderzoeksperiode zijn in en nabij het plangebied twee vleermuissoorten waargenomen: de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. De gewone dwergvleermuis zijn foeragerend waargenomen. De laatvlieger is twee keer passerend waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen waargenomen.

Daarnaast zijn binnen het plangebied geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld. In de directe omgeving zijn wel huismussen waargenomen, op minimaal 5 meter van het te verbouwen gebouw. De werkzaamheden dienen daarom buiten de meest kwetsbare periode van de huismus te worden uitgevoerd, namelijk buiten het broedseizoen van maart tot en met augustus.

Daarnaast zijn tijdens het onderzoek huismussen vastgesteld in de struik aan de zuidzijde van het plangebied, die als beschutting fungeert. Deze vegetatie blijft naar verwachting behouden, waardoor de functie voor de soort in stand blijft. Indien de struiken toch zouden verdwijnen, zijn in de directe omgeving voldoende alternatieve beschuttingsmogelijkheden aanwezig, zodat negatieve effecten op de huismus kunnen worden uitgesloten.

Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Omgevingswet wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een vergunningsaanvraag in het kader van de ecologie voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

### 5.11.2 Natura2000

Regels omtrent stikstofdepositie zijn geregeld in artikel 22.20 Ow. Hierin staat vermeld dat de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven geleden tot bij een koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermesting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof

<sup>4</sup> Nader onderzoek huismussen en vleermuizen, BrabantEco, (kenmerk 2025-BE-1323)



(in de vorm van NO<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub>), welke verzuring en vermisting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Onderhavig initiatief voorziet in de in pandige verbouwing van het feestcafé tot woningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van nieuwbouw, slechts een in pandige verbouwing van het bestaande pand. Derhalve worden de effecten van de verbouwfase en gebruiksfase op de Natura2000- gebieden berekend middels de AERIUS Calculator.

#### Verbouwfase

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er ook sprake van een in pandige verbouwing. Tijdens deze verbouwfase is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die materialen komen leveren, vervoer bouwvakkers etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie.

Uitgaande van een worst-case scenario doet op de meest drukke dag 1 vrachtwagen de bouwlocatie aan. Daarnaast doen er per dag circa 1 bestelbusje de bouwlocatie aan. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 1 bestelbusje.

Een worst-case scenario is ingevoerd in AERIUS Calculator, bestaande uit 1 zware voertuig en 2 lichte voertuigen per etmaal tijdens de verbouwfase.

Conform de handreiking koude start van BJJ12, is er sprake van een koude start als een voertuig langer dan 2 uur heeft stilgestaan. Voor wat betreft het midden-zwaar verkeer is het aannemelijk dat deze materialen komen leveren en daarna weer vertrekken. Er is derhalve enkele sprake van koude starts bij licht verkeer, en dat is op het moment van vertrek aan het einde van de dag. Derhalve wordt er uitgegaan van 4 koude starts per etmaal.

Voor het bepalen van de emissie afkomstig van mobiele werktuigen op de locatie tijdens de verbouwfase is eveneens gebruik gemaakt van kengetallen van soortgelijke bouwprojecten.

Werktuig								
	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Liters per jaar	AdBlue (7%)	Draaiuren
Mobiele kraan	2015	Diesel	100	50	14,02	336,48	23	24
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	333,36	23	12

Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de verbouwfase.

#### Gebruiksfase

Uitstoot van NO<sub>x</sub> vindt in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de woningen.

Uitgaande van een worst-case scenario genereert het initiatief dagelijks 15,4 verkeersbewegingen (zie 5.13.1 voor een nadere motivering. Bewoners parkeren op de parkeerplaats of in de omliggende straten, zoals in de huidige situatie ook gebeurt.

Sinds oktober 2024 dienen ook koude starts opgenomen te worden in de AERIUS berekening. Conform de handreiking koude start van BJJ12, worden de koude starts per woning op 2 per dag geschat. Derhalve wordt er uitgegaan van 4 koude starts per dag. Koude start vindt plaats in de eerste 10 tot 30 seconden na het starten van de auto, onderzoek wijst uit



dat voertuigen dan nog niet of nauwelijks van hun startlocatie zijn vertrokken. De emissie van de koude start zal dan ook hoofdzakelijk plaatsvinden rondom de startlocatie van het voertuigen en niet op wegen met doorgaand verkeer, normaliter wordt deze bron uitsluitend op de oprit geprojecteerd. Echter is hiervan geen sprake in het kader van onderhavige ontwikkeling, desondanks worden deze punten wel berekend om een beeld te krijgen van de mogelijke uitstoot.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief in de gebruiksfase.

### **5.11.3 Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

#### *Conclusie*

Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland.

## **5.12 Archeologie en cultuurhistorie**

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.1.30 Bkl genoemde beginselen.

### **5.12.1 Archeologie**

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.



Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen. Dit betekent dat bij een bodemingreep waarbij de bodem dieper dan 50 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### *Conclusie*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van dergelijke bodemingrepen. De gehele ontwikkeling vindt uitsluitend inpandig plaats. Derhalve is het aspect archeologie geen belemmering in het kader van het initiatief. Indien bij de bouw of sloopwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht. Praktisch gezien kunnen de vondsten ook gemeld worden bij de (adviseur archeologie van de) gemeente Venray.

### **5.12.2 Cultuurhistorie**

#### *Provinciale waarde*

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen omtrent het beschermen en behouden van cultureel erfgoed. Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd document;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeente Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn een nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Desondanks niet opgenomen op de provinciale waardenkaart zijn er ten oosten van het plangebied wel enkele waardevolle objecten gelegen.

#### *Gemeentelijke waarde*

De Erfgoedverordening Venray 2024 regelt de bescherming van gemeentelijke monumenten, cultuurgoederen en archeologische waarden. Bijzondere objecten of verzamelingen kunnen worden aangewezen en opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister. Voor ingrepen aan monumenten geldt een vergunningplicht om de cultuurhistorische waarde te borgen. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met archeologische verwachtingen en waarden. Het beleid waarborgt zo dat erfgoed zorgvuldig wordt meegewogen in planvorming en vergunningverlening.

De panden Grotestraat 10 tot en met 20 zijn aangemerkt als gemeentelijke monumenten. Specifiek voor deze ontwikkeling is Grotestraat 10 van belang. Recentelijk is de locatie Schoutenstraatje 20 aangemerkt als gemeentelijk monument.

De locatie Schoutenstraatje 20 behoort functioneel bij de Grotestraat 10. Het pand aan het Schoutenstraatje is rond de 18<sup>de</sup> eeuw gebouwd als koetshuis aan de achterzijde van de binnenplaats van Grotestraat 10. In de late 19<sup>de</sup> eeuw zijn de koetspoorten toegevoegd en heeft het als remise gediend. Heden ten dage zijn alle openingen naar de Grotestraat 10



dichtgemetseld, is het dak verhoog en aan de straatzijde is een open arcade toegevoegd waar later ramen en deuren zijn geplaatst. Samen met de woningen Grotestraat 10 tot en met 14 vormt het Schoutenstraatje 20 een bijzonder historisch geheel. Het koetshuis is van waarde vanwege zijn ouderdom, zeldzaamheid en de bijdrage aan het karakter van de binnenstad. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is veel oudere bebouwing in Venray verloren gegaan, maar het koetshuis is grotendeels behouden gebleven.

#### *Conclusie*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling blijft de monumentale status van het pand behouden en wordt deze waar mogelijk versterkt. Er zijn specifieke voorwaarden gesteld over de te behouden elementen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

## **5.13 Verkeer en parkeren**

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### **5.13.1 Verkeer**

De locatie wordt ontsloten aan het Schoutenstraatje. Het plangebied is gelegen in een voetgangersgebied. Dit gebied is afgesloten voor auto's voor bewoners (en bedrijven) is het mogelijk een ontheffing (centrumbutton) te verkrijgen om buiten de laad- en lostijden in het centrum in te rijden. In dit specifieke geval is een bewonersbutton noodzakelijk. Hiermee kan een bewoner na sluitingstijd, de nachtelijke uren en op zondag met zijn auto het centrum gebied in. De toegang is verboden tijdens winkeluren. Gezien de ligging de middel van het centrum is het aannemelijk dat bewoners overwegend gebruik maken van de fiets of te voet hun weg vervolgen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'parkeercijfers – basis voor parkeernormering'. Aangezien op dit moment van de ontwikkeling nog niet bekend is wat de exacte verdeling qua huur/koop betreft is er uitgegaan van een worst-case scenario, zijnde alle koopwoningen.

- Functie:
  - koop, huis, twee-onder-een-kap;
- Gebiedstype: centrum in matig stedelijk gebied

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 6,9 en maximaal 7,7 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario genereert het initiatief dagelijks 15,4 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Gezien het profiel van de omliggende wegen zal deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden.

### **5.13.2 Parkeren**

In 2013 heeft gemeente Venray de Beleidsnota parkeernormen opgesteld. Hierin worden het aandeel parkeerplaatsen per woonvorm beschreven. Hierbij is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient te gebeuren. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de locatie van het pand.

Conform het gemeentelijke parkeernormen betreft onderhavige locatie een 'centrumgebied'. Voor woningen (in verband met de grote van de woningen wordt aangesloten bij de norm appartement), binnen het centrumgebied geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er 2 woningen toegevoegd. Derhalve dienen er conform het gemeentelijke parkeernormen ( $2 * 1,3$ ) 2,6 afgerond 3



parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er is in de huidige situatie geen parkeergelegenheid aanwezig en zoals hierboven eerder benoemd betreft het een voetgangersgebied, auto's worden dan ook niet toegestaan.

In de huidige situatie, als zijnde feestcafé (BVO 110 m<sup>2</sup>) bedraagt de parkeerbehoefte (4,9 per 100 m<sup>2</sup> BVO) 5,4 afgerond 6 parkeerplaatsen. Ten aanzien van het huidige gebruik neemt de parkeerbehoefte dan ook aanzienlijk af. Er komen 3 parkeerplaatsen 'vrij' door het verdwijnen van de horeca functie. Gelet op de ligging te midden van het centrum en de beschikbare parkeervoorzieningen in de omgeving is er dan ook sprake van een positieve ontwikkeling. Met het wegvallen van circa 50% van de parkeerbehoefte neemt de (eventuele) parkeerdruk in de omgeving af.

Daarbij is het wel van belang te vermelden dat het parkeermotief van de huidige en toekomstige situatie verschillen van elkaar. In de huidige situatie betreft het overwegend verkeer dat smiddags, savonds en in de nachtelijke uren parkeerbehoefte heeft. In de toekomstige situatie is betreft dit overwegend savonds en in de nachtelijke uren, maar ook overdag is er parkeerbehoefte. Nieuwe bewoners zullen de voorkeur hebben voor het parkeren in een parkeergarage met abonnement, terwijl voorheen auto's in de omliggende omgeving hun ruimte vonden. Een abonnement voor de parkeergarage kan aangevraagd worden door de toekomstige bewoners. Daarnaast is er meer dan ruimte voldoende voor het stallen van fietsen, zowel op eigen terrein als in de nabij omgeving. Gezien de centrale ligging zullen bewoners veel gebruik maken van de fiets (of te voet) om zich te verplaatsen.

In het kader van het initiatief wordt dan ook voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk rondom het winkelgebied van Venray.

## 5.14 Duurzaamheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.



In onderhavige motivering wordt onderbouwd waarom er in het kader van onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving. Daarnaast worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien c.q. daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- De woningen zullen zelf een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- De woningen zullen zeer goed worden geïsoleerd en hebben daardoor een zeer lage warmtevraag;
- Bij de bouw zullen duurzame materialen worden gebruikt zoals FSC-keurmerk hout;

Onderhavig planvoornemen voorziet in de wijziging van de gebruik. De exacte te realiseren duurzame maatregelen zoals energie- en warmtevraag zijn op dit moment niet bekend. Er wordt in het kader van de ontwikkeling voorgesorteerd op het vaststellen van het beleid natuurinclusief bouwen van de gemeente Venray. Ten tijde van de verbouwing dient bekeken te worden welke maatregelen er getroffen worden.

## 5.15 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd.

### 5.15.1 Endotoxinen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m<sup>3</sup>) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen op een ruime afstand (minimaal 1,5 kilometer), de dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij is zelfs gelegen op minimaal 1,8 kilometer afstand. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.



### **5.15.2 Geitenhouderij**

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

## **5.16 Niet-gesprongen explosieven**

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosieven onderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de deze procedure niet juridisch afdwingbaar. Bij grondwerkzaamheden dient een onderzoek naar Niet-gesprongen explosieven plaats te vinden. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.



## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

#### Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. In de verkoopvoorwaarden van het te verkopen pand wordt een boetebeding opgenomen met een realisatietermijn van 3 jaar na verkoop. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

#### Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

#### Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A II staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Venray is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Venray 2024.

#### *Conclusie*

De gemeente Venray is eigenaar van de betreffende locatie. Er vindt hier geen kostenverhaal plaats omdat de gemeente zelf initiatiefnemer is. Gemeentelijke uren en eventuele nadeelcompensatie komen voor rekening van de gemeente zelf.

### 6.2 Juridische aspecten

#### 6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruisschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruisschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.



Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zicht tot een locatiegericht deel van het omgevingsplan.

### **6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege**

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd en is zichtbaar op de verbeelding behorende bij deze motivering.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde motivering die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Participatie**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Er is gekozen voor het versturen van een brief met hierin toelichting over de ontwikkeling, de brief is verstuurd naar 116 omwonende, gebruikers en pandeigenaren. In totaal hebben vier van de ontvangers een reactie gegeven op de brief. Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten meegegeven aan de gemeente. Een verslag met hierin de ontvangen reacties is bijgevoegd als bijlage.

### **6.3.2 Vooroverleg**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het plan zowel regionaal als provinciaal voorgelegd. Op 12 juni 2025 is het plan akkoord bevonden door de veiligheidsregio. De provincie heeft op 1 juli 2025, per brief, in het kader van wettelijk vooroverleg aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

### **6.3.3 Zienswijzen**

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 21 november 2025 tot en met 2 januari 2026 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend.



## 7 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).

- Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

- Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

