

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

(NL.IMRO.0984.TAM24010-on01)

Eindrapport adviezen en zienswijzen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010- ON01)

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Teams Ruimtelijke Ontwikkeling

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

(NL.IMRO.0984.TAM24010-on01)

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	5
	<i>Zienswijze 1</i>	6
	<i>Zienswijze 2</i>	9
	<i>Zienswijze 3</i>	10
	<i>Zienswijze 4</i>	17
	<i>Zienswijze 5</i>	23
	<i>Zienswijze 6</i>	67
	<i>Zienswijze 7</i>	75
3	Ambtshalve wijzigingen	78
4	Vervolgprocedure	82

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen

Bijlage 1 Brief 30-03-2026 van C. Habben Jansen, Steenhuijs Grondzaken B.V.

Bijlage 2 Brief 31-03-2026 van Stec Groep bv

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

(NL.IMRO.0984.TAM24010-on01)

Eindrapport adviezen en zienswijzen

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-ON01). Onderhavig TAM-omgevingsplan heeft ter visie gelegen van 29 december 2025 tot en met 9 februari 2026. Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpplan.

Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpplan en de zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en zijn van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen TAM-omgevingsplan leidt.

In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van de ambtshalve aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp TAM-plan.

Tenslotte, volgt in hoofdstuk 4 een toelichting over de vervolprocedure.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en wordt niet ter inzage gelegd.

2 Zienswijzen

Tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-ON01) zijn zeven schriftelijke zienswijzen ingebracht.

De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport.

1. xxx, (reclamant 1), ingekomen op 30 januari 2026;
2. xxx, (reclamant 2), ingekomen op 5 februari 2026;
3. xxx, (reclamant 3), ingekomen op 9 februari 2026;
4. xxx, (reclamant 4), ingekomen op 9 februari 2026;
5. xxx, (reclamant 5), ingekomen op 9 februari 2026;
6. xxx, (reclamant 6), ingekomen op 9 februari 2026;
7. xxx, (reclamant 7), ingekomen op 9 februari 2026.

Aan de reclamanten is een uniek nummer toegekend. Dit overzicht van nummers inclusief adresgegevens staat opgenomen in bijlage A.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 30 januari 2026, ontvangen op 2 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1 geeft aan dat de aanleg van dit industrieterrein aan de overzijde van de straat tegenover zijn woning, enorme gevolgen zal hebben voor zijn leefomgeving en zijn woongenot. Om dit te onderbouwen haalt reclamant de volgende punten aan:

	Zienswijze	Reactie
1.	De situering en omvang van de bedrijfshallen leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen, want als gevolg van de bouwregels is het mogelijk dat er voor de woning van reclamant 1 een wand van 200 meter breed en 12 meter hoog kan worden gerealiseerd. Het uitzicht van reclamant 1 wordt hiermee volledig tenietgedaan.	<p>Er wordt aangenomen dat reclamant 1 bij de verwijzing naar een 12 meter hoge muur, verwijst naar de toegestane bouwhoogte van de gebouwen binnen de functie Bedrijventerrein. Het klopt dat voornoemde gebouwen ter plaatse van de woning van reclamant 1 een maximale bouwhoogte mogen krijgen van 12 meter. Naast de maximale bouwhoogte is echter ook een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 70%. Daarnaast zijn ook minimale afstanden van de gebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen (minimaal 5 meter). Hierdoor zal een 200 meter lange muur niet mogelijk zijn.</p> <p>In aanvulling hierop volgt uit het Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan (bijlage 4 bij de regeling) dat het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast en een nadrukkelijke relatie krijgt met het omliggende landschap. De groenstructuur is de drager van bedrijventerrein Smakterheide Noord. De bedrijfsbebouwing wordt daar op zorgvuldige wijze tussen ingepast.</p> <p>Tevens worden er langs de Spurkt nieuwe bomen aangeplant, waarmee (deels) het zicht op het bedrijventerrein wordt ontnomen.</p> <p>Dit zal de wijziging van het uitzicht voor reclamant 1 niet geheel wegnemen.</p>

		<p>Mocht reclamant 1 van mening zijn dat onderhavig plan leidt tot een planologisch nadeligere situeringswaarde voor diens onroerende zaak dan kan deze na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. Dit verzoek kan worden ingediend via de gemeentelijke website: Nadeelcompensatie Gemeente Venray</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing aan onderhavig TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.</p>
2.	<p>De verboden gebruiksmogelijkheden zijn onvoldoende duidelijk geformuleerd. Reclamant 1 refereert hier aan de regeling uit artikel 6.5 sub d waaruit volgt dat bedrijven die in aanzienlijke mate geluid produceren zijn uitgesloten. Reclamant 1 wil graag toegelicht zien hoe dit artikel zich verhoudt tot artikel 22.63 uit de Bruidsschat</p>	<p>Het TAM-omgevingsplan kent een geluidsregeling die voorziet in drie zones voor geluid. De basiswaarde – op de verbeelding aangeduid als ‘zone geluid – basis’ vormt het uitgangspunt en bevat de normen, die ook zijn opgenomen in artikel 22.71 jo. 22.63 van de Bruidsschat voor de aangewezen milieubelastende activiteiten op een gezoneerd industrieterrein. Ten overvloede, de mate van geluidsproductie binnen de zones aangeduid als ‘zone geluid – basis’ moet voldoen aan de normen als gesteld in artikel 22.63 van de Bruidsschat.</p> <p>Er wordt hierbij gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder voorgeschreven beoordelingshoogte in de berekening te betrekken. Dat zorgt ervoor dat deze geluidruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan 50 dB(A) op 50 meter. Dit is van belang om cumulatie te beperken.</p> <p>Door de beperking van de geluidruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens geldt: hoe groter de afstand tot de woonfunctie hoe minder een milieuhinderlijke activiteit (zoals een bedrijf) bijdraagt aan het cumulatieve geluid op de woonomgeving. Is de afstand tussen de milieuhinderlijke activiteit en de grens van het bedrijventerrein kleiner dan 50 meter dan</p>

		<p>is de grens de maatgevende afstand voor de 50 dB(A) contour en wordt de contour hier afgekapt. Dit leidt ertoe dat de geluidsruimte in de richting van woonfuncties kleiner wordt.</p> <p>Reclamant 1 verwijst in zijn zienswijze tevens naar artikel 6.5 onderdeel d van de planregels. Deze regeling sluit bedrijven uit waarvoor een MER-plicht geldt. Het is logisch dat een plan dergelijke bedrijven niet rechtstreeks mogelijk maakt.</p> <p>De zienswijze van reclamant 1 leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
3.	Er is ten onrechte rekening gehouden met interne saldering bij de berekening van de stikstofdepositie van het planvoornemen	<p>Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 1 refereert aan de uitspraak van 14 januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangepast. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.</p>
4.	De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het is op zijn minst nodig om de uitritten van de bedrijfskavel te verplaatsen.	<p>In het kader van de opstelling van onderhavig TAM-omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten van de realisatie van het bedrijventerrein te berekenen ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen langs de Spurkt, waaronder de woning van appelland 1. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat bij de woning van appelland 1 het geluid niet toeneemt tot boven de standaardwaarde van 53 dB.</p> <p>Naar aanleiding van een gesprek met appelland 1 is de kaart waarop de inritten staan ingetekend aangepast. Tevens</p>

		<p>wordt er in de planregels een regeling opgenomen waaruit volgt dat ter plaatse van de woningen aan de Spurkt geen in- en uitritten mogen komen. Dit om appellant 1 enigszins tegemoet te komen.</p> <p>Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan Bijlage 20 Kostenverhaal - kaart ruimteindeling. Tevens wordt het in de regels en op de verbeelding verwerkt. Deze zienswijze is gegrond.</p>
--	--	---

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot de volgende aanpassingen:

- aanpassingen van bijlage 20 en een opname van een regeling met aanpassing van de verbeelding waarbij wordt uitgesloten dat er tegenover de woning van reclamant 1 een uitweg mag worden gerealiseerd.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 4 februari 2026, ontvangen op 5 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 2 is eigenaar van een tweetal percelen, die binnen het plangebied zijn gelegen.

	Zienswijze	Reactie
1.	In het kader van het stellen van kostenverhaalsregels is een taxatie uitgevoerd. Reclamant 2 is het niet eens met de waardering van zijn gronden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. De brief is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota. De zienswijze is gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van de inbrengwaarde en daarmee van de kostenverhaalsregels.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan, in de zin dat:

- de inbrengwaarde van de gronden wordt aangepast.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 3 is een ondernemer binnen de gemeente die op zoek is naar een nieuwe bedrijfslocatie en interesse heeft zich te vestigen binnen het plangebied. De zienswijze is gericht op het creëren van voldoende bedrijfs- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

	Zienswijze	Reactie
1.	Het is voor reclamant 3 onduidelijk welke bedrijven in artikel 6.4. sub b, van de planregels zijn toegestaan binnen het plangebied.	<p>Met deze term bedoelen we niet grote (inter)nationale distributiecentra of logistieke megahallen. Het gaat om logistieke activiteiten die vooral de regionale en lokale economie ondersteunen. Voorbeelden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslag en distributie voor regionale productiebedrijven; - logistieke dienstverleners voor bedrijven uit de omgeving; - groothandelsbedrijven met opslag en transport; - transport- en overslagbedrijven die vooral in de regio werken. <p>Deze bedrijven werken meestal samen met andere bedrijven uit Venray en de regio. Hun schaal, verkeersbewegingen en ruimtegebruik zijn duidelijk kleiner dan bij grote logistieke centra die landelijk of internationaal werken. De term wordt gebruikt om een duidelijk verschil te maken tussen de grootschalige logistiek (niet bedoeld voor dit bedrijventerrein) enerzijds en logistiek die de regionale economie ondersteunt (wel passend op dit terrein) anderzijds.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus ongegrond.</p>
2.	Door de huidige formulering in de aanhef van artikel 6.4, sub b, lijkt het (primair) om bedrijven in de logistiek te gaan. Dit is volgens reclamant 3 strijdig met de bedoeling van de gemeente, lijkt dan ook te beperkend	Uit de toelichting onder a. volgt wat de gemeente in dit plan verstaat onder regionaal ondersteunende logistiek. Het plan zelf maakt meerdere typen bedrijven mogelijk waaronder de bedrijven als omschreven in artikel 6.4 onder a, dit zijn bedrijven gericht op productie, R&D en advisering daarom

	te zijn geformuleerd, te weinig verschillende typen bedrijven toe te staan en niet aan te sluiten bij het onderzoek dat door BUCK is uitgevoerd.	alsmede de bedrijven beschreven onder 6.4 onderdeel b. Aanvullend hierop mogen er op dit bedrijventerrein ook kantooractiviteiten ten dienste van de onder a en b genoemde bedrijvigheid, een shared service center en een transportverdeelstation komen. De functieomschrijving van onderhavig bedrijventerrein maakt daarmee meer bedrijfstypen mogelijk dan enkel logistieke bedrijven. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
3.	Uit het BKP volgt dat binnen het plangebied bedrijven tot de 'oude' milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. In onderhavig plan is de nieuwe systematiek toegepast. Volgens reclamant 3 is in het plan niet toegelicht hoe deze nieuwe systematiek wordt geborgd.	De VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering van oktober 2024 vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. De opname van milieucategorie 4.1 in het Beeldkwaliteits- en Landschapsplan (bijlage 4 bij de regels) betreft een beschrijving en de tekst op pagina 6 in het beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd. De nieuwe systematiek ziet op het vastleggen van gebruiksruimte. Het TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Smakterheide-Noord kent daarom regels waarmee ruimte wordt toegekend voor de productie van geluid en geur. Deze ruimte is ook aangeduid op de verbeelding. Dit alles staat toegelicht in de motivering bij onderhavig plan en leidt daarom niet tot aanpassingen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
4.	Ten overvloede merkt reclamant 3 op dat het BKP en het plan innerlijk tegenstrijdig zijn door niet uit te gaan van dezelfde systematiek	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
5.	Reclamant 3 verzoekt om meer typen bedrijven toe te staan inclusief voldoende ruimte voor bedrijven met een milieucategorie van hoger dan 3.1 en een bouwhoogte van 15-20 meter hoogte.	Vanwege de gewijzigde systematiek voor milieuzonering wordt in dit plan niet met milieucategorieën gewerkt, maar zijn aan de hand van de handreiking van de VNG 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024) regels, in het bijzonder voor geluid en geur, opgenomen in onderhavig TAM-omgevingsplan. Binnen de gestelde ruimte mogen zich bedrijven vestigen op dit bedrijventerrein. Dit zouden dan ook bedrijven kunnen zijn die onder de oude systematiek een milieucategorie 3.1 of hoger hadden.

		<p>De bouwhoogtes aan de zuidzijde – de zijde van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide – sluiten hier qua hoogte op elkaar aan. Hier geldt de bouwhoogte van 12 meter. Tevens bevat het plan een binnenplanse afwijking in artikel 6.8.1 om op bepaalde plekken hoger te bouwen tot 15 meter. Richting de Loobeek lopen de maximale bouwhoogtes weer af om zo een zachtere overgang naar het landschap te realiseren. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.</p> <p>De gemeente is niet voornemens noch vindt zij het ruimtelijk acceptabel om hier hogere bebouwingsmogelijkheden – zeker niet tot 20 meter hoogte - mogelijk te maken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.</p>
6.	Reclamant stelt dat door de verboden opgenomen in artikel 6.5 onvoldoende ruimte wordt geboden aan bedrijven met een milieucategorie van 3.1 en hoger en dat hier het plan juist wel voor is bedoeld.	Uit artikel 6.5 van de planregels volgt o.a. dat het plan de vestiging van bedrijven waarvoor een MER-plicht geldt, bedrijven met een extern veiligheidsrisico zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving en bedrijven die veel stikstof produceren niet zijn toegestaan binnen het plangebied. Dit beperkt inderdaad het aantal bedrijven in een hogere milieucategorie, doch laat nog steeds voldoende ruimte voor bedrijven. Ook bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
7.	Volgens reclamant 3 is het verbod artikel 6.5, sub e van de planregels niet noodzakelijk. Reclamant 3 verzoekt daarom om deze planregels zodanig aan te passen dat het ziet op het voorkomen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.	Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Uit de passende beoordeling is gebleken dat op het bedrijventerrein zowel in de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase een stikstofdepositie optreedt. In het kader van deze ontwikkeling is rekening gehouden met de emissies die verminderen door het beëindigen van bemesting op de gronden binnen het plangebied en is geconstateerd dat de vermindering van deze emissies hoger is, dan de stikstofemissies die optreden bij de aanleg en de exploitatie van het bedrijventerrein. Als gevolg hiervan kon geconcludeerd worden dat er geen significante effecten optreden in Natura 2000-gebieden als gevolg van het bedrijventerrein Smakterheide Noord. Wanneer het plan bedrijven gaat toestaan die stikstof mogen gaan produceren is niet uit te sluiten dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein dan ook effecten gaat hebben voor Natura 2000-gebieden. De gemeente ziet dan ook geen mogelijkheden om

		tegenoet te komen aan deze zienswijze van reclamant 3 en verklaart deze zienswijze ongegrond.
8.	Het ontwerpplan verbiedt bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. Wat hieronder wordt begrepen, blijkt uit de regels noch de toelichting op het ontwerpplan. Deze planregel is daarom onduidelijk en onzeker.	De gemeente merkt deze zienswijze aan als gebrek aan motivering. Om aan deze zienswijze tegemoet te komen, wordt de tekst van paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje ' <i>doorwerking in het omgevingsplan</i> ', aangevuld met de benodigde motivering. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus gegrond.
9.	Het ontwerpplan verbiedt nieuwe bedrijfsactiviteiten of veranderingen van bestaande bedrijfsactiviteiten waarop het bepaalde in bijlage V van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) van toepassing is. Dat betekent dat alle (veranderingen van) bedrijfsactiviteiten waarvoor een milieueffectrapport of milieueffectbeoordeling (hierna: mer-beoordeling) nodig is, niet worden toegestaan. Reclamant 3 is van mening dat dit te beperkend is en verzoekt te onderzoeken of een dergelijke regeling niet in het plan kan worden toegevoegd.	Het doel van een mer-beoordeling is het voorkomen dat er als gevolg van een activiteit aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Dat is eveneens de ratio achter de planregeling die bedrijvenactiviteiten waarvoor een milieueffectrapport of milieueffectbeoordeling nodig is, niet rechtstreeks binnen het plangebied toestaat. Het toestaan van bedrijven zonder dat duidelijk is welke bedrijven én welke milieueffecten door deze bedrijfsactiviteiten kunnen optreden, voldoet niet aan de norm van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding te onderzoeken of zij deze bedrijfsactiviteiten alsnog kan toestaan. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
10.	In het ontwerp omgevingsplan zijn met het oog op de milieuzonering regels voor geluid opgenomen. Deze staan in artikel 24.2 van de planregels. In het ontwerpplan is onderscheid gemaakt tussen de geluidzones 'geluid basis' en 'geluid verruimd'. Het is onduidelijk waarom er in het ontwerpplan voor wordt gekozen om een zone 'geluid basis' toe te kennen aan een deel van de gronden. Dit had volgens reclamant 3 moeten worden gemotiveerd.	Ten aanzien van deze zienswijze is de gemeente van mening dat deze deels gegrond is. Voor de kavels A, N en O zal de ' <i>zone geluid basis</i> ' gehandhaafd blijven vanwege de woningen aan de overzijde van de weg. De geluidsruimte van de overige kavels wordt gewijzigd in de ' <i>zone geluid verruimd</i> '. De verbeelding wordt hierop aangepast. De tekst van paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje ' <i>doorwerking in het omgevingsplan</i> ', wordt aangevuld met de benodigde motivering. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus gegrond.
11.	Bedrijven in milieucategorie 4.2 lijken op grond van het omgevingsplan sowieso - zonder motivering en in strijd met het beeldkwaliteitsplan en marktonderzoek - te worden uitgesloten. Reclamant 3 verzoekt	Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 10. De milieuzone ' <i>zone geluid - verruimd</i> ' wordt uitgebreid.

	daarom te onderzoeken of het plan alsnog bedrijven in milieucategorie 4.2 kan toestaan met de daarvoor benodigde ruimte voor geluid (en geur).	
12.	In aanvulling verzoekt reclamant 3 om in het omgevingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de geluidwaarden in artikel 24.2 van de planregels.	<p>Verwacht wordt dat reclamant 3 hier doelt op de opname van een omgevingsplanactiviteit (OPA). Bij het mogelijk maken van een hogere geluidsbelasting middels een OPA moet in de motivering worden toegelicht dat deze hoge geluidsbelasting ruimtelijk toelaatbaar is. Onderhavig plan gaat al uit van drie geluidszones en is inwaarts gezoneerd en biedt ons inziens voldoende ruimte voor nieuwe bedrijven.</p> <p>Het betekent echter niet dat reclamant 3 of een ander bedrijf niet middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan motiveren dat een bedrijf met een hogere geluidsbelasting passend is op het bedrijventerrein. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.</p>
13.	In het ontwerp omgevingsplan zijn met het oog op de milieuzonering regels voor geur opgenomen. Deze staan in artikel 24.3 van de planregels. Het ontwerpplan voorziet alleen in de milieuzone 'geur basis' en niet in een milieuzone 'geur verruimd'. Daarvoor is echter geen motivering gegeven.	<p>In paragraaf 6.8.2. is aangegeven dat voor het gehele plangebied zone 'geur basis' is toegepast. Ook deze zone staat op de verbeelding en is in de regels (artikel 24.3) vastgelegd.</p> <p>Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt de zone 'geur basis' toegepast, omdat dit volgens de Handreiking Activiteiten en milieuzonering de standaardzone is die hoort bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking geeft aan dat de basiswaarde het uitgangspunt vormt voor nieuwe situaties, waarbij een gezonde milieusituatie volledig kan worden ontworpen zonder bestaande beperkingen.</p> <p>De zone 'geur verruimd' is bedoeld voor specifieke gevallen nabij bestaande woongebieden waar verruiming nodig is om bestaande bedrijven of cumulatieve geurbelasting te accommoderen. Bij een nieuw bedrijventerrein is hiervan geen sprake en kan geurhinder worden voorkomen door een goede ruimtelijke opzet. Hiermee sluit het plan aan bij de instructieregels uit het Bkl en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies.</p> <p>Uit het voorgaande kan worden afgeleid, dat er voor de realisatie van dit bedrijventerrein geen noodzaak is voor het opnemen van een milieuzone 'geur</p>

		verruimd'. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
14.	Bij de zone 'geur basis' behoort namelijk een 'waarde' die geldt voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 van de oude VNG-handreiking. Het omgevingsplan beoogt echter, zoals toegelicht, bedrijven in milieucategorie 3.1 én hoger (marktonderzoek) c.q. tot en met milieucategorie 4.2 (beeldkwaliteitsplan) mogelijk te maken. De regeling lijkt zwaardere bedrijven zonder nadere motivering uit te sluiten en licht niet toe waarom niet is gekozen voor een zone 'geur verruimd'.	<p>De 'oude' milieucategorieën en de nieuwe systematiek milieuzonering zijn niet gelijk te trekken op de manier die reclamant 3 tracht te doen. In de handreiking is vastgelegd dat de basiswaarde leidend is bij nieuwe ontwikkelingen. De basiswaarde vormt dan ook het uitgangspunt in de systematiek voor geur. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt standaard uitgegaan van deze basiszone, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ruimtelijke situatie nog volledig kan worden ingericht op een gezonde milieusituatie; • De basiswaarde past binnen de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), die uitgaan van standaardwaarden voor geur in nieuwe plannen; • Gemeenten de verplichting hebben om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij de basiswaarde als passend en toereikend wordt beschouwd. <p>De zone geur verruimd is bedoeld voor bijzondere omstandigheden, niet om nieuwe terreinen extra ruimte te geven. De verruimde zone houdt nadrukkelijk rekening met cumulatieve geurhinder; dit speelt vooral bij bestaande combinaties van bronnen en woongebieden.</p> <p>Bij nieuwe bedrijventerreinen is er geen reden om de verruimde zone toe te passen, omdat cumulatie kan worden voorkomen door een goede ruimtelijke opzet.</p> <p>Op basis van het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding om een milieuzone 'geur verruimd' toe te passen binnen het gehele plangebied.</p>
15.	Reclamant 3 verzoekt om in het omgevingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de geurwaarden in artikel 24.3 van de planregels.	Zie hiervoor mede de beantwoording van de zienswijzen onder punt 13 en 14. Naar aanleiding van deze beantwoording ziet de gemeente geen aanleiding om een afwijkingsbevoegdheid voor de geurwaarden op te nemen. Deze zienswijze is daarmee ongegrond.
16.	Uit het marktonderzoek uitgevoerd door Buck volgt dat een bedrijventerrein moet voorzien in	Met onderstaand plan en de bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande toegestane hoogte op het naastgelegen bedrijventerrein. De toegestane

	<p>voldoende bouwhoogtes, hierbij wordt een waarde genoemd van 15-20 meter. De bouwhoogte die het ontwerpplan toestaat, sluit niet voldoende aan bij het marktonderzoek. In de toelichting op het ontwerpplan is dit niet gemotiveerd.</p>	<p>bouwhoogte van 12 meter met een afwijkingsmogelijkheid voor 15 meter op enkele plekken geldt in de gemeente Venray voor meerdere bedrijventerreinen. In aanvulling hierop een stedenbouwkundig perspectief en een goede inpassing van het bedrijventerrein, willen we binnen het plangebied een zachte overgang naar het landschap realiseren. De bouwhoogte heeft hier direct invloed op.</p> <p>Bedrijven – niet zijnde grootschalig logistieke hallen – kunnen elders in Venray met deze hoogtes uit de voeten. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt onderhavig plan niet aangepast en wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
17.	<p>De meldplicht geldt op grond van artikel 6.10. sub b, niet voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist "als bedoeld in artikel 6". Onduidelijk is op welke vergunningplicht daarmee wordt bedoeld.</p>	<p>Onderhavig plan biedt geen afwijkingsmogelijkheden om van de geluid- en geurwaarden af te wijken. Art. 6.10 sub b kan dus verwijderd worden. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee gegrond.</p>
18.	<p>Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt niet hoe de bestaande bedrijfsactiviteiten (en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden) worden beschermd en geborgd bij de komst van het nieuwe bedrijventerrein en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden. Hierbij wijst reclamant op zaken die hinder kunnen ondervinden van de milieueffecten van bestaande bedrijven en daarom leiden tot een beperking van bestaande bedrijven.</p>	<p>In paragraaf 6.8 milieuzonering staat toegelicht dat op grond van de instructieregels in het Bkl (art. 5.59 geluid, art. 5.92 geur) in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het geluid en de geur door activiteiten op milieugevoelige gebouwen. Uit het meervoud van deze regeling moet worden afgeleid dat hier wordt bedoeld op cumulatie van geur en geluid. Om deze redenen is het nieuwe bedrijventerrein inwaarts gezoned. Bij berekening wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder voorgeschreven beoordelingshoogte in de berekening te betrekken, waardoor er in de feitelijke situatie waarbij bebouwing aanwezig is, het risico op cumulatie beperkt wordt. Voor het aspect geur geldt een vergelijkbare regeling. Ook is bij de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen die toeziet op de bestaande geluidszone vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein Smakterheide. Deze maatregelen zijn bedoeld om hinder voor het bestaande bedrijventerrein te voorkomen en daarom is deze zienswijze ongegrond.</p>

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het TAM-omgevingsplan:

- Paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje 'doorwerking in het omgevingsplan', wordt aangevuld met de benodigde motivering.
- De milieuzone 'zone geluid – verruimd' wordt uitgebreid op de verbeelding.
- Artikel 6.10 sub b van de planregels wordt verwijderd.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 4 is eigenaar (samen en apart) van een tweetal percelen gelegen binnen het plangebied. De gemeente is voornemens om een bedrijventerrein te realiseren op o.a. de gronden van de reclamanten. Dat betekent dat het bedrijf dat is gevestigd op deze locatie, niet zou kunnen worden voortgezet en hun gronden niet meer verpacht zouden kunnen worden door reclamanten ten behoeve van een kwekerij. Voor reclamant sub b geldt dat hij het bedrijf niet langer kan exploiteren. Verder vrezen reclamanten dat hun eigendommen verloren zullen gaan. Reclamanten zullen zich dan ook verzetten tegen de omgevingsplanwijziging en de daaropvolgende onteigeningsprocedure, totdat in der minne overeenstemming is bereikt over de aankoop van het bedrijf. Uitgangspunt voor reclamanten is dat het bedrijventerrein op een andere plek wordt uitgebreid.

	Zienswijze	Reactie
1.	Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" heeft een deel van de gronden behorende tot het plangebied de aanduiding "waarde - ontwikkelingszone groen". De gronden met deze aanduiding waren mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van potentiële natuur- en landschapswaarden. In het voorliggende ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan is op geen enkele wijze inzicht gegeven om welke reden de uitbreiding van het bedrijventerrein in overeenstemming is met deze aanduiding.	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere functies en regels voor gronden vaststellen. De herziening van het geldende planologische regime is mede ingegeven vanuit de behoefte aan de bedrijfskavels. Verwezen wordt naar de aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoeken en hetgeen in de motivering daarover wordt opgemerkt. De behoefte aan bedrijventerreinen leidt ertoe dat dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Venray wordt gewijzigd, met als doel het bedrijventerrein Smakterheide-Noord mogelijk te maken. De aanduiding 'Waarde – ontwikkelingszone groen' was op een deel

		<p>van het plangebied opgenomen vanwege de ligging in een beekdal.</p> <p>De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat samen met de ontwikkeling van 20 ha beekdalnatuur. Deze natuurontwikkeling ligt tussen het beekdal van de Loobeek en het bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van deze 20 ha nieuwe natuur worden de potenties voor ecologie en natuurlijke processen benut en wordt leefgebied gecreëerd voor tal van bijzondere soorten die afhankelijk zijn van beekdalnatuur. Deze zienswijze is naar aanleiding van het voorgaande ongegrond.</p>
2.	<p>Reclamant 4 stelt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan op meerdere punten gebreken vertoont in de vereiste laddertoets. Reclamant acht het ladderonderzoek - onder verwijzing naar artikel 16.5 van de Omgevingswet – verouderd.</p>	<p>Hoewel het de hoofdregel is dat een bevoegd gezag zich bij omgevingsrechtelijke besluitvorming in ieder geval kan baseren op gegevens en onderzoeken die <i>niet ouder zijn dan twee jaar</i> (art. 16.5 Ow), betekent dit niet dat een onderzoek dat ouder is dan twee jaar niet langer actueel is. Uit artikel 16.5 tweede lid en de vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt namelijk, dat een onderzoek ouder dan twee jaar mag zijn zolang het onderzoek niet zodanig is verouderd, dan wel dat zich na de totstandkoming van het onderzoeksrapport zodanige ontwikkelingen in het plangebied hebben voorgedaan, dat dit onderzoek niet in redelijkheid aan het besluit tot vaststelling van het plan ten grondslag kan komen te liggen.</p> <p>Er hebben zich binnen het plangebied, maar ook binnen de gemeente, geen ontwikkelingen voorgedaan waaruit kan worden afgeleid dat het behoefteonderzoek van BCI niet langer actueel is. Uit dit onderzoek volgt o.a. dat er een behoefte is aan ca. 50 ha bedrijventerrein in de regio – waarvan 15- 22 ha in de gemeente Venray – tot 2030. Aangezien er binnen de gemeente Venray op korte termijn geen andere bedrijventerreinen worden ontwikkeld die deze behoefte in haar geheel invullen</p>

		<p>noch er in de regio Noord-Limburg zoveel ha bedrijventerrein gereedliggen voor ontwikkeling, kan uit enkel de leeftijd van het rapport niet afgeleid worden dat de laddertoets niet langer actueel genoeg is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt daarom ongegrond verklaard.</p>
3.	<p>Ook is reclamant 4 van mening dat het onjuiste verzorgingsgebied is gehanteerd.</p>	<p>De laddertoets had als doel inzicht te verkrijgen in de ruimtebehoefte van het lokaal gebonden bedrijfsleven in Venray. Daarbij is bewust onderscheid gemaakt tussen de lokale marktvrage en bovenregionale vestigingsdynamiek, met name in de logistieke sector. Grootschalige logistieke vestigingen worden in belangrijke mate bepaald door regionale, nationale en internationale locatiefactoren en leiden tot een vrage naar zeer grote kavels die niet representatief is voor de ruimtebehoefte van het merendeel van de Venrayse bedrijven. Noch worden in onderhavig plan grote kavels mogelijk gemaakt en/of ruimte geboden voor grote logistieke bedrijven. Onderhavige ontwikkeling is bedoeld voor de lokale ondernemer en hoewel het plan hier geen regels voor kan stellen, kan de gemeente hier met haar uitgiftebeleid wel degelijk sturing aan geven. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.</p>
4.	<p>Reclamant 4 stelt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan een discrepantie vertoont met de behoefte waarnaar onderzoek is gedaan. Zo volgt uit het onderzoek een behoefte aan kleinere kavels van 0,5 tot 2,0 ha maar maakt het plan beduidend grotere kavels mogelijk.</p>	<p>Uit het onderzoek van BCI blijkt dat de lokale marktvrage in overwegende mate bestaat uit kavels voor het midden- en kleinbedrijf. Dit zijn bedrijven die kavels tussen 5.000 m² en 20.000 m² nodig hebben. Ongeveer 75% van de lokale behoefte valt in dit segment. Daarbij wordt ook aangegeven dat incidenteel een lokaal bedrijf een grotere ruimtebehoefte kan hebben, maar dat dit een beperkte categorie betreft en geen representatief beeld vormt van de brede lokale vrage. Onderhavig TAM-Omgevingsplan heeft primair tot doel het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van schuifruimte</p>

		<p>voor bedrijven die op hun huidige locatie ruimtelijk of milieutechnisch zijn vastgelopen. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een verkavelingsopzet die het beschikbare areaal toegankelijk maakt voor een brede groep Venrayse bedrijven. Hierdoor maakt het plan in totaal 15 nieuwe bedrijfskavels mogelijk, waarvan voor 3 kavels een afwijkende maat is gehanteerd. Dit sluit aan bij de conclusies uit het BCI-rapport over de marktbehoefte alsmede de wens vanuit de gemeente om kavels beschikbaar te maken voor een brede groep bedrijven. Deze zienswijze leidt naar aanleiding van het voorgaande niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.</p>
5.	<p>In de Omgevingsvisie Venray 2023 wordt het plangebied aangeduid als "agrarische gebieden". Binnen deze gebieden wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. De uitbreiding van bedrijventerreinen is alleen aan de orde ter plaatse van de locaties met de aanduiding "werkgebieden". Het plangebied heeft deze aanduiding niet, waarmee de uitbreiding van een bedrijventerrein in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid.</p>	<p>Het is juist dat uit de Omgevingsvisie Venray 2023 het plangebied niet volgt als een locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het is echter ook zo dat deze visie – mede in het kader van voortschrijdend inzicht - inmiddels op enkele punten aan herijking toe is. Het proces hiertoe is opgestart. Zo is de uitbreiding van het bedrijventerrein die onderhavig plan mogelijk maakt wel onderdeel van het Omgevingsprogramma Economie 2025-2028. Het ontbreken van de aanduiding 'werkgebied' in de Omgevingsvisie Venray 2023 betekent niet zondermeer dat onderhavig plan in strijd is met het gemeentelijk beleid. In paragraaf 3.5.1 is namelijk toegelicht op welke wijze onderhavig plan wél voldoet aan de Omgevingsvisie Venray 2023. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.</p>
6.	<p>In de Omgevingsvisie Limburg van oktober 2021 staat opgenomen dat de redeneerlijn "behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw" wordt gehanteerd, zodat zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik worden gestimuleerd. Reclamant 4 stelt dat niet is voldaan aan deze redeneerlijn.</p>	<p>In paragraaf 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en specifiek in paragraaf 3.2.2.3 Instructieregel Bedrijventerreinen staat toegelicht hoe in het kader van de opstelling van onderhavig plan rekening is gehouden met de instructieregel uit artikel 12.5 van de Provinciale omgevingsverordening. Dat een nieuw bedrijventerrein in overeenstemming is met de Limburgse principes en</p>

		<p>hoofdstukken 3, 8 en 9 van de provinciale omgevingsvisie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg staat toegelicht in paragraaf 3.2.1.</p> <p>Vervolgens dient in het kader van artikel 12.5 vijfde lid te worden gemotiveerd dat er sprake is van a. een verantwoorde invulling aan het eerste, en b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.</p> <p>De behoefte als bedoeld in sub a is naar mening van de gemeente voldoende aangetoond in het behoefteonderzoek dat eveneens staat toegelicht in paragraaf 5.5. Onderhavig plan staat geen kavels >5 ha toe en maakt middels de kostenverhaalsregeling ook geen samenvoeging van kavels mogelijk hetgeen overeenkomt met de regionale afspraken.</p> <p>De verantwoording van sub b staat opgenomen in paragraaf 1.2. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden in de overleggen met Greenport Venlo, waar zowel de gemeente Venray als de provincie en andere gemeente uit Noord-Limburg onderdeel van uitmaken. De gemeente ziet in deze zienswijze dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van onderhavig plan en verklaart de zienswijze ongegrond.</p>
7.	Tevens zijn in artikel 12.5 van de Omgevingsverordening Limburg instructieregels opgenomen. Hieruit volgt dat in het omgevingsplan een verantwoording moet worden opgenomen van de wijze waarop invulling is gegeven aan deze instructieregels. Volgens reclamant ontbreekt deze verantwoording.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie onder 6.
8.	Volgens reclamant 4 is er primair geen behoefte aan een nieuw bedrijventerrein, maar anders is het plangebied geen geschikte plek voor een	Uit het behoefteonderzoek van BCI volgt juist dat er een lokale behoefte is in Venray van 15 tot 22 ha aan

	<p>bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de vijf locaties is een bedrijventerrein van 30 hectare als uitgangspunt genomen. Nu onderhavig plan uitgaat van slechts 22 ha bedrijventerrein is bij de beoordeling van de alternatieve locaties een onjuist uitgangspunt gehanteerd. Volgens reclamant 4 kan daarom niet worden geconcludeerd dat de realisatie van het onderhavige plan op andere locaties niet tot de mogelijkheden behoort.</p>	<p>bedrijventerrein. Anders dan reclamant 4 primair beoogt te stellen is er wel degelijk behoefte aan een nieuw bedrijventerrein.</p> <p>In aanvulling hierop is er binnen de gemeente gezocht naar locaties waar maximaal 30 ha bedrijventerrein kon worden gerealiseerd. Dat er uiteindelijk in het plan Smakterheide-Noord een kleiner oppervlak aan bedrijventerrein wordt gerealiseerd is mede het gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wanssum-Oost. Wanssum-Oost was een van de alternatieve locaties uit het onderzoek. Binnen het plangebied van Wanssum-Oost wordt 8 ha bedrijventerrein ontwikkeld, waarvan 7 ha uitgeefbaar. Deze twee plannen gezamenlijk maken dus 30 ha aan bedrijventerrein mogelijk, hetgeen de gemeente Venray maximaal beoogt mogelijk te maken. Naar aanleiding van het voorgaande leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan.</p>
9.	<p>In het kader van het plan is een passende beoordeling opgesteld. In deze beoordeling is rekening gehouden met interne saldering. Intern salderen kan echter alleen indien voldaan is aan het additionaliteitsvereiste. Intern salderen kan immers enkel als mitigerende maatregel worden ingezet als de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie niet nodig is als instandhoudings- of passende maatregel. Volgens reclamant ontbreekt deze motivering.</p>	<p>Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. De uitspraak van 14 januari 2026 met betrekking tot intern salderen heeft echter geleid tot de onmogelijkheid om gebruik te maken van intern salderen. Deze uitspraak is echter gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangepast. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen. De gemeente heeft de passende beoordeling ambtshalve gewijzigd.</p>

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 5 is eigenaar van percelen gelegen binnen het plangebied. De gemeente is voornemens om onderhavig plan te realiseren op o.a. de gronden van de reclamant 5.

	Zienswijze	Reactie
1.	Nagelaten wordt te vermelden dat gemeente Venray in 2017 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft met de Provincie Limburg, gemeente Venlo, gemeente Horst aan de Maas en BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo o.a. strekkende tot de realisatie van een bedrijventerrein van 30 ha op grondgebied van de gemeente Venray door BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Daarnaast heeft de gemeente Venray in 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (Hier te noemen het Ontwikkelbedrijf) strekkende tot de ontwikkeling van dat bedrijventerrein op het overgrote deel van het plangebied van het nu ter inzage gelegde ontwerp Omgevingsplan Smakterheide Noord. De gemeente Venray is nog steeds gehouden aan beide overeenkomsten.	De genoemde overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard en daarmee niet ruimtelijk relevant. Daarnaast heeft de anterieure overeenkomst uit 2020 geen betrekking op het onderhavig plan. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het plan.
2.	De gemeente geeft aan dat de doelgroep voor dit bedrijventerrein Venrayse bedrijven zijn. Nergens wordt geduid wat de definitie van een Venrays bedrijf is. Vragen die daarbij spelen zijn o.a.: <ol style="list-style-type: none"> Hoelang moet dat dan al in Venray gevestigd zijn om als Venrays bedrijf aangemerkt te worden? Moet het hoofdkantoor in Venray gevestigd zijn of mag het ook een nevenvestiging in Venray zijn? Moet het bedrijf op de nieuwe locatie dezelfde activiteiten gaan uitvoeren als op de huidige locatie in Venray? Als ze nu een kantoortje hebben 	De gemeente neemt in dit plan bedrijven die al in Venray gevestigd zijn als definitie van een Venrays bedrijf. De gemeente wil met de uitbreiding Smakterheide-Noord tegemoetkomen aan de vraag van bedrijven die al in Venray gevestigd zijn en die vanwege ruimtegebrek zich niet verder kunnen ontwikkelen. Het rapport van Buck Consultants International (hierna. BCI) geeft in een behoefteonderzoek uit 2022 aan dat 75% van de lokale vraag een perceel tussen 5.000 m2 en 20.000 m2 betreft. Met dit plan voldoet

	<p>kunnen ze dan een logistieke activiteit gaan starten?</p> <p>d. Moeten de aandelen in eigendom zijn van inwoners van Venray?</p> <p>e. Moet het management gevoerd worden door inwoners van Venray?</p> <p>f. Moet het gebouw in eigendom zijn van inwoners van Venray?</p> <p>g. Welke oppervlakte mag het bedrijf maximaal hebben om aangemerkt te worden als Venrays bedrijf?</p> <p>Wij constateren dat in het voorliggende ontwerp de definitie van Venrayse bedrijven wel wordt gebruikt maar niet is gedefinieerd. Daardoor is ook niet toetsbaar of een bedrijf aan de voorwaarden voldoet.</p>	<p>de gemeente aan die behoefte. Aanvullend gaat de gemeente uitgiftecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Hier wordt voorrang gegeven aan eindgebruikers en bedrijven die door volledige beëindiging van bedrijfsactiviteiten op hun huidige locatie en verplaatsing naar Smakterheide-Noord doorschuifruimte creëren voor andere (Venrayse) bedrijven. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>																																			
3.	<p>Het voorliggende ontwerpplan maakt enkel kavels kleiner dan 2 ha mogelijk terwijl volgens Rebis Limburg op dit moment in de gemeente Venray 426 ha bedrijventerrein is waarvan 66% van die oppervlakte bedrijventerrein bestaat uit kavels die groter zijn dan 2 ha. Dat is 14 % van het totaal aantal bedrijfskavels in Venray. Zie onderstaande tabel:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>aantal</th> <th></th> <th>ha</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><1 ha</td> <td>283</td> <td>77%</td> <td>100,8</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>1-2 ha</td> <td>33</td> <td>9%</td> <td>43,8</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2-5 ha</td> <td>30</td> <td>8%</td> <td>90,9</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>5-10 ha</td> <td>15</td> <td>4%</td> <td>101,7</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>> 10 ha</td> <td>7</td> <td>2%</td> <td>88,8</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>368</td> <td>100%</td> <td>426,0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		aantal		ha		<1 ha	283	77%	100,8	24%	1-2 ha	33	9%	43,8	10%	2-5 ha	30	8%	90,9	21%	5-10 ha	15	4%	101,7	24%	> 10 ha	7	2%	88,8	21%		368	100%	426,0		<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
	aantal		ha																																		
<1 ha	283	77%	100,8	24%																																	
1-2 ha	33	9%	43,8	10%																																	
2-5 ha	30	8%	90,9	21%																																	
5-10 ha	15	4%	101,7	24%																																	
> 10 ha	7	2%	88,8	21%																																	
	368	100%	426,0																																		
4.	<p>Voor de (Venrayse) bedrijven die op deze 66% van de huidige oppervlakte bedrijventerrein in Venray zijn gevestigd wordt géén mogelijkheid tot doorgroei geboden met dit plan terwijl wel gesteld wordt dat het plan doorgroei voor Venrayse bedrijven moet faciliteren. Het ontbreekt aan een onderbouwing en afweging waarom de gemeente met dit Omgevingsplan enkel ruimte wenst te realiseren voor de bedrijven kleiner dan 2 ha en voor de overige en doorgroeiende bedrijven geen mogelijkheden wenst te realiseren. Dit punt</p>	<p>Uit het onderzoek van BCI blijkt dat de lokale marktvraag in overwegende mate bestaat uit kavels voor het midden- en kleinbedrijf. Dit zijn bedrijven die kavels tussen 5.000 m² en 20.000 m² nodig hebben. Ongeveer 75% van de lokale behoefte valt in dit segment. Daarbij wordt tevens aangegeven dat incidenteel een lokaal bedrijf een grotere ruimtebehoefte kan hebben, maar dat dit een beperkte categorie betreft en geen representatief beeld vormt van de brede lokale vraag.</p>																																			

	<p>komt hieronder ook in de diverse documenten terug.</p>	<p>Onderhavig TAM-Omgevingsplan heeft primair tot doel het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van schuifruimte voor bedrijven die op hun huidige locatie ruimtelijk of milieutechnisch zijn vastgelopen. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een verkavelingsopzet die het beschikbare areaal toegankelijk maakt voor een brede groep Venrayse bedrijven. Daarnaast volgt uit het BCI-onderzoek dat nieuwe bedrijventerreinen primair gericht dienen te zijn op het accommoderen van het MKB-segment en dat grotere ruimtevragen via andere locaties of maatwerkoplossingen kunnen worden gefaciliteerd. Het huidige kavelaanbod bestaat vrijwel volledig uit kleinere kavels (dus kavels kleiner dan 5.000 m²), sluit daardoor onvoldoende aan op deze vraag en is daarom een bewuste ruimtelijk-economische afweging om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de schaarse ruimte te verdelen over meerdere lokale bedrijven; • doorstroming binnen de gemeente te bevorderen; • het terrein te richten op de doelgroep waarvoor de grootste structurele vraag bestaat; • voorkomen van grote logistieke bedrijven op korte nabijheid van het Loobeekdal. <p>Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling van het plan om de lokale economische structuur te versterken.</p> <p>Bedrijven die grotere kavels zoeken, kunnen terecht in Wanssum-Oost zoals dat in het TAM-omgevingsplan Haven- en industrieterrein Wanssum is opgenomen. Aangezien de doelgroep van onderhavig plan voortkomt uit het onderzoek van BCI naar de marktvrage</p>
--	---	---

		en de gemeente Venray hier zoveel mogelijk aan tegemoet wenst te komen, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan en is deze zienswijze ongegrond.
5.	In het voorliggende plan wordt niet onderbouwd waarom slechts 22 ha bedrijventerrein wordt gerealiseerd in dit plangebied van ca 50 ha, dit terwijl uit het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek door BCI wordt geconstateerd dat de ruimtebehoefte van Venrayse bedrijven (zeker als ook de ruimtevraag > 2 ha wordt meegenomen) veel groter is. Binnen dit plangebied zou aan die grotere vraag invulling kunnen worden gegeven. Daarmee wordt voorkomen dat binnenkort elders binnen Venray weer nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd moeten worden om aan de vraag te voldoen met dito impact op de alsmaar schaarser wordende ruimte voor landbouw en andere functies.	Hoewel het juist is dat er een grotere behoefte is aan oppervlakten bedrijventerrein, moet er met twee zaken rekening worden gehouden. Uit het rapport van BCI komt naar voren dat er een lokale behoefte is in Venray van 15 tot 22 ha. Dit betreft een oppervlakte bedrijventerrein in aanvulling op de al bestaande uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen Wanssum Oost en Agrobaan fase 4. Er wordt met deze drie plannen dus invulling gegeven aan een grotere behoefte aan oppervlakte bedrijventerrein dan enkel de 22 ha bedrijventerrein in onderhavig plan. Dus anders dan reclamant 5 stelt is er geen grotere behoefte dan 22 ha, althans niet alleen voor bedrijventerrein Smakterheide Noord. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
6.	In dit document met zienswijzen worden opmerkingen gemaakt bij specifieke documenten. De informatie in dat specifieke document heeft doorwerking in andere documenten en de regels. Het is aan de gemeente om te bepalen waar een eventuele aanpassing in een specifiek document doorwerking heeft en andere documenten of de regels.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	Het omgevingsplan gaat uit van een variatie in bouwhoogten. Richting het bestemmingsplan Natuur – waterberging loopt de maximale bouwhoogte af naar 9m. Gelet op de bindende verkaveling worden kavels gerealiseerd met twee verschillende bouwhoogten. Gezien de relatief beperkte omvang van de kavels is dat voor de ontwikkelbaarheid niet wenselijk. Ook is het vanuit landschappelijk oogpunt de vraag of de onrust die een gebouw in twee	Vanuit een stedenbouwkundig perspectief en een goede inpassing van het bedrijventerrein, willen we hier een zachte overgang naar het landschap realiseren. De bouwhoogte heeft hier direct invloed op. Ruimtelijk zouden we wellicht het beste in kunnen steken op een bouwhoogte van 9 meter voor de totale kavel, voor de kavels die grenzen aan het landschap. Echter willen we ook enige flexibiliteit bieden

	<p>verschillende bouwhoogte opweegt wenselijk is. Een uniforme bouwhoogte van 12 m geeft meer rust en bruikbaarheid van de percelen. Verder is in de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden met deze deels verlaagde bouwhoogte van 9 meter.</p>	<p>qua bouwvorm en tegelijkertijd de overgang richting landschap behouden, vandaar dat gekozen is voor deze splitsing in bouwhoogten. Een goed samenhangend ontwerp kan daar prima op inspelen en hoeft niet voor onrust te zorgen. De bouwhoogte van 12 meter is overigens een maximale maat. Men kan bij deze kavels ook kiezen om 9 meter hoog te bouwen over het gehele perceel.</p> <p>Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijs wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.</p>
8.	<p>De vorm van Kavel M in combinatie met het uitsluiten van buitenopslag maakt dit tot een zeer onpraktische kavel voor een gebruiker.</p>	<p>De vorm van kavel M wordt in stedenbouwkundige zin gecreëerd door de ruimtelijke/planologische beperkingen/waardes binnen het plan (hoogspanningsleiding/groenzone). De beperking van buitenopslag draagt niet in meer of mindere mate bij aan de bruikbaarheid van de kavel. De ligging aan het groen/openbare ruimte is juist een extra motivatie om geen buitensopslag toe te staan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is dus ongegrond.</p>
9.	<p>Op een aantal plaatsen is een 'doorsteek' met bestemmingsvlak Groen opgenomen, met een breedte van ca. 5m (schapenpad). Onduidelijk is wat het nut en de meerwaarde van deze paden is nu er ook geen recreatieve route e.d. in zijn voorzien.</p>	<p>Dit zijn wandelpaden die aansluiten op de wandelroutes in het landschapsdeel. De functie van deze paden is voor werknemers om een rondje/ommetje te kunnen maken vanuit het bedrijf over het terrein en het landschapsgedeelte. Tevens zorgen de paden voor ruimtelijkheid tussen de bedrijven en vormen ze een onderdeel van de open en groene uitstraling die het bedrijventerrein beoogd te realiseren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is dus ongegrond.</p>

10.	<p>Onder 6.4. wordt een energiehub niet aangemerkt als toegestane activiteit. Het is echter wel de ambitie van de gemeente om die te realiseren en dan moet die ook hier opgenomen worden en mogelijk gemaakt in het omgevingsplan.</p>	<p>In de motivering behorende bij onderhavig plan wordt gesproken over een energiehub. Een energiehub is een locatie bedrijven die energie uitwisselen en gezamenlijk opslaan. Deze specifieke term komt inderdaad niet expliciet terug in de regels. De regels maken een energiehub echter wel degelijk mogelijk. Uit de begripsomschrijving van de artikelen 1.24 en 1.47 volgt dat een energiehub onderdeel uitmaakt van de duurzame energie-infrastructureur en dat die wordt ondergebracht in een shared service center. Uit artikel 6.4 volgt vervolgens dat een shared service center (sub d) is toegestaan op het bedrijventerrein alsook een verzamelpunt voor duurzame energievoorzieningen (sub m). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarom ongegrond.</p>
11.	<p>Onder 6.4. b sub 3 wordt alleen binnenopslag ten bate van de onder 1 genoemde activiteiten mogelijk gemaakt. Binnenopslag moet echter ook betrekking hebben op alle bedrijfsactiviteiten die zich in het plangebied kunnen vestigen.</p>	<p>Hoewel de verwarring van reclamant 5 begrijpelijk is, is met de planregeling beoogd ieder vorm van buitenopslag te verbieden. Het verbod hiertoe staat opgenomen in artikel 6.5 onderdeel g van de planregels. De regeling waar reclamant 5 naar verwijst – artikel 6.4 onderdeel b, sub 3 - is een dubbeling in de regeling die eveneens buitenopslag verbiedt. Aangezien de regeling een algemeen verbod kent voor buitenopslag, is het niet zo dat de bedrijven onder a dit wel mogen en de bedrijven onder b niet. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels, zijnde dat de dubbeling wordt verwijderd. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de planregels en is daarom gegrond.</p>
12.	<p>In de toelichting wordt gesteld dat beoogd wordt bedrijven in de maakindustrie ruimte te geven in dit plangebied. In de onder 6.4. toegestane bedrijven worden maakbedrijven echter niet genoemd en daarmee niet mogelijk gemaakt.</p>	<p>Deze zienswijze is ervan afhankelijk hoe het begrip maakindustrie wordt geformuleerd. Ervan uitgaande dat maakindustrie moet worden gezien als het proces waarbij materialen of componenten worden omgezet in</p>

		<p>afgewerkte producten. Uitgaande van deze definitie volgt uit artikel 6.4 onder a sub 1° dat bedrijven die (...) technologisch hoogwaardige producten, productiewijzen en/of processen ontwikkelen, onderzoeken, <u>vervaardigen</u>, testen, evalueren of anderszins bewerken of verwerken zijn toegestaan. Het plan maakt dus maakindustrie mogelijk. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond.</p> <p>Ten overvloede heeft deze zienswijze wel de aandacht gevestigd op de term '<i>hoogwaardige</i>' producten. Om niet onnodig beperkend te zijn wordt deze term ambtshalve uit de regeling verwijderd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 van deze nota.</p>
13.	<p>Onder 6.5. wordt het gebruik van een heftruck of terminal trekker op diesel of benzine verboden. Dat kan voor bedrijven en activiteiten zeer beperkend zijn. Het MKB wordt bijvoorbeeld belevend met mobiele lossystemen (kooi-aap) waar geen elektrische alternatieven voor zijn. Juist het MKB wordt hierdoor geraakt. Daarnaast is met deze beperking in het gebruik bij de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden.</p>	<p>De gemeente Venray wil een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein ontwikkelen waarbij ook bepaalde overwegingen zijn gemaakt zoals het beperken van uitstoot. Het MKB moet een dergelijke ontwikkeling ook gaan maken. We zien daarom niet dat we hier het MKB welbewust beperken en nemen deze zienswijze dan ook voor kennisgeving aan. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgiftepreizen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.</p>
14.	<p>Onder 6.6.2. is de maximale kavelgrootte opgenomen. Deze maximale kavelgrootte sluit niet aan bij de behoefte van Venrayse bedrijven. Conform het onderzoek van BCI hebben Venrayse bedrijven, zeker de doorgroeijende bedrijven, ook behoefte aan</p>	<p>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie onder punt 4 van deze zienswijze.</p>

	kavels groter dan 2 ha. Het voorliggende plan voorziet daar niet in waardoor het niet voldoet aan de doelstellingen als in het plan geformuleerd.	
15.	Als het bevoegd gezag wil voorkomen dat kavels worden samengevoegd (nadat ze zijn vergund en bebouwd) had het in de reden gelegen een verbod op te nemen tot het samenvoegen van kavels dan wel het realiseren van verbindingen (in welke vorm dan ook want het kan ook met pijpleidingen of luchtbruggen) tussen de kavels. Dat is nu niet uitgesloten.	Uit artikel 6.6.1 volgt dat er binnen het plangebied sprake is van een bindende verkaveling. Als gevolg hiervan is het niet toegestaan om kavels samen te voegen, ongeacht welke technische mogelijkheden hiertoe zouden bestaan. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond.
16.	Onder 6.6.2. is opgenomen dat gebruiksgereed maken van de bestemmingen natuur en natuurwaterberging gereed moeten zijn alvorens met de bouw van bedrijfsgebouwen mag worden gestart. Bekend is dat ter plaatse van de dubbelbestemming "ondergrondse hoogspanningsverbinding" nog een nieuwe verbinding gelegd moet worden door Tennet waardoor deze zone niet eerder dan nadat die leiding is gelegd gebruiksgereed kan worden gemaakt. Dat kan de start bouw voor te vestigen bedrijven belemmeren. Deze voorwaardelijke bepaling zou niet voor betreffende zone moeten gelden.	De aanleg van de ondergrondse hoogspanningsverbinding wordt door middel van gestuurde boring aangelegd. Hierdoor is er geen belemmering voor de aanleg van de natuurwaterberging. Tevens zal de realisatie van de ondergrondse hoogspanningsverbinding – naar huidige planning – gereed zijn tegen de tijd dat de gemeente Venray start met de aanleg van de natuur en is inmiddels duidelijk dat er op kortere termijn geen kleine stroom aansluitingen voor bedrijven beschikbaar zijn, waardoor het achterwege laten van deze regeling geen versnelling voor de realisatie van het bedrijventerrein gaat opleveren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van onderhavig TAM-omgevingsplan en is dus ongegrond. Ten overvloede is naar aanleiding van een andere zienswijze de kaart gebruiksgereed aangepast, waardoor e.e.a. elkaar niet gaat hinderen.
17.	Onder 6.6.3. is nagelaten de hoogte van lichtmasten te bepalen. In lijn met de hoogte van armaturen aan de gevel zouden lichtmasten ook niet hoger moeten zijn dan 6 meter.	In onderhavig plan is op dit moment geen regeling opgenomen over de hoogte van lichtmasten noch zijn lichtmasten expliciet uitgesloten. Dit is niet hetgeen door de gemeente is beoogd. Er wordt een regeling voor lichtmasten toegevoegd aan de planregels. Deze zienswijze leidt tot aanpassing aan de regels en is dus gegrond. Er wordt in de planregels

		<p>opgenomen dat lichtmasten een maximale hoogte van 6,5 meter mogen hebben.</p> <p>In aanvulling hierop wordt in het plan ook een lichtregeling opgenomen waaruit volgt dat lichtmasten niet het natuurgebied in mogen schijnen, dus altijd naar binnen gekeerd. De lichtsterkte hiervan mag 3 lux niet overschrijden. Overige lichtmasten en andere verlichting <10 lux. Verlichting op gebouwen moeten voorzien worden van een bewegingssensor.</p>
18.	<p>Buitenopslag is als geheel uitgesloten terwijl juist de lokale MKB behoefte heeft aan buitenopslag. Zie overige bedrijventerreinen in Venray. Daarnaast is bij de taxatie van de uitgifteprijs met deze beperking geen rekening gehouden.</p>	<p>Buitenopslag is vanuit beeldkwaliteit niet wenselijk. Opslag dient binnen het gebouw plaats te vinden. Aangezien het bedrijventerrein nog gerealiseerd dient te worden, kan hier in het ontwerp al rekening mee gehouden worden.</p> <p>Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijs wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.</p>
19.	<p>Het opgenomen verbod voor gasaansluitingen is te algemeen. Dus ook niet voor productiedoeleinden of elektra productie waar geen alternatieve energiebronnen voorhanden zijn is het nu uitgesloten. Niet handig als er voorlopig geen zwaardere aansluitingen op het elektriciteitsnetwerk mogelijk zijn.</p>	<p>Uitgangspunt is een emissievrij bedrijventerrein, daar passen gasaansluitingen niet bij. In het kader van de realisatie van het bedrijventerrein is er rekening mee gehouden dat er op korte termijn geen aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is. Er wordt daarom gestart met de realisatie van de natuur en de waterberging. De gemeente ziet geen aanleiding als gevolg van deze zienswijze het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
20.	<p>Onder 6.11.3 is opgenomen dat minimaal 20% van het bouwperceel als groen moet</p>	<p>Reclamant 5 doelt hier op de regeling uit artikel 6.11.2 waaruit een</p>

	<p>worden ingericht. Dat is heel inefficiënt en daardoor is ook 20% minder terrein beschikbaar voor bedrijvigheid. Daarnaast is in de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden met deze voorwaarde. Ook wijkt deze regel af van in de toelichting vermelde eis dat 20% van het niet bebouwde deel van de kavel groen dient te worden ingericht.</p>	<p>voorwaardelijke verplichting volgt voor het inrichten van het bouwperceel met groen. Hier is sprake van een discrepantie tussen de motivering en de planregels. Beoogd is om 20% van het niet bebouwde deel van de kavels aan te wijzen voor groen. Uit de regels volgt echter dat 20% van de kavels groen moet worden ingericht. Deze zienswijze is gegrond en de planregels zullen worden aangepast.</p> <p>Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.</p>
21.	<p>Onder 6.11.4 wordt als voorwaarde gesteld duurzaam gebruik van het dak. De genoemde regels zijn echter niet SMART en daarmee zal handhaving een probleem worden.</p>	<p>Reclamant 5 doelt hier op de regeling uit artikel 6.11.3 waaruit een voorwaardelijke verplichting volgt om bij de bouw van het bedrijfsgebouw op het dak voorzieningen te creëren voor de duurzame opwek van energie en mocht dit niet door omstandigheden kunnen in ieder geval zorg te dragen dat de dakconstructie geschikt is voor duurzame opwek van energie op een later moment. Dit betekent dat er geen bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd zonder dat de dakconstructie geschikt is voor de opwek van duurzame energie en dit moet inzichtelijk worden gemaakt in de bouwaanvraag. Hoewel deze regeling wellicht niet SMART is geformuleerd, is hier vanuit de handhaafbaarheid niets tegenin te brengen. Zonder geschikte draagconstructie verkrijgt men geen vergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw. Deze zienswijze is daarmee ongegrond.</p>
22.	<p>Onder 6.11.5 staat een bepaling met betrekking tot ramen, maar wat ontbreekt is</p>	<p>Er worden regels toegevoegd over gebruik van licht ten opzichte van het</p>

	dat je aan de zijde van Loobeekdal juist geen lichtverstrooiing wilt en daar dus geen ramen/of andere daglichtopeningen moet toestaan.	aangrenzende natuurgebied. Hiermee wordt voorkomen dat er lichtverstrooiing van het bedrijventerrein negatieve effecten in het natuurgebied kan veroorzaken. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de planregels en deze zienswijze is dus gegrond.
23.	Onder 7.4. ontbreken de voorzieningen van openbaar nut, want trafo's, calamiteitenroutes en blusvoorzieningen moeten in de bestemming groen mogelijk zijn.	Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar artikel 7.4 uit de functie Groen. Binnen de functies zijn – naast groen – voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Deze groenstroken zien op een klein deel van het plangebied, namelijk tussen de kavels b t/m e. Binnen deze functies zijn geen nutsvoorzieningen of calamiteit ontsluitingen beoogd. Eventueel calamiteitenverkeer bereikt deze percelen via de ontsluitingslus. De ontsluitingslus kent een verkeersfunctie en binnen deze functie zijn zowel bluswater- en nutsvoorzieningen toegestaan. Deze regels staan in artikel 11 van de planregels. De planregeling maakt de calamiteitenontsluiting en de nutsvoorzieningen mogelijk op de plek waar ze beoogd zijn, waarmee deze zienswijze niet leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en dus ongegrond wordt verklaard.
24.	Onder 7.4 f is het verboden de schapenpaden op peil te brengen waardoor er grote hoogteverschillen met de betreffende bouwpercelen ontstaan. Daar moet dan een talud komen en ook dat is ophogen. Dat is niet toegestaan binnen de regels zoals nu geformuleerd.	Reclamant 5 verwijst naar artikel 7.4 onderdeel f. Verwacht wordt dat hier artikel 7.7 onder f wordt bedoeld. Deze groenstroken zien op een klein deel van het plangebied, namelijk tussen de kavels b t/m e. Voor zover hier schapenpaden worden beoogd, zijn deze op grond van de planregels toegestaan. Deze schapenpaden moeten worden ingepast in het landschap. Voor zover hier sprake is van grote hoogteverschillen worden deze in het kader van het bouwrijp maken van de kavels door de gemeente meegenomen. Deze

		zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
25.	Onder 8.7. is het verboden om verhardingen aan te brengen, maar er zullen onderhoudspaden nodig zijn in het beekdal om het ook in de winter bereikbaar te houden. Die paden hebben een halfverharding nodig. Daarnaast zijn recreatieve verbindingen voorzien waarvoor (half) verharding noodzakelijk is, zeker nu ook gesteld wordt dat de natuur en de bedrijven toegankelijk worden gemaakt voor mindervaliden.	Het is juist dat de planregels slechts een beperkt aantal vierkante meters nieuw aan te leggen verharding toestaan binnen het plangebied. De onderhoudspaden voor de Loobeek maken echter geen onderdeel uit van onderhavig plan. Daarnaast volgt uit de motivering dat de bedrijven en de openbare ruimte toegankelijk zijn voor mindervaliden. Dit betekent echter niet dat het gehele natuurgebied rolstoeltoegankelijk wordt gemaakt met geasfalteerde wegen. Dat is met onderhavig plan niet beoogd en maken de planregels daarom ook niet mogelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
26.	Onder 9.4. en 10.4 worden in de natuurzone alleen onverharde voetpaden mogelijk gemaakt maar dat zal niet functioneren in de natte beekdalzone. Daar zal minimaal een semi verharding noodzakelijk zijn. Verder zijn onderhoudspaden welke noodzakelijk zijn voor de waterbuffers eveneens niet mogelijk.	Met onverharde voetpaden in de natuur worden wandelpaden bedoeld. Deze paden zijn onverhard of halfverhard en uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer te voet. Bij de begripsbepaling wordt wandelpaden toegevoegd. Onder 9.4 onderdeel e en 10.4 onderdeel e worden de onverharde voetpaden vervangen door wandelpaden. Het kan voorkomen dat tijdens hoog water recreatieve tijdelijke paden onder water komen te staan. Ook dat is niet erg. Deze paden blijven ondergeschikt aan de natuurfunctie van het natuurgebied. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan de regels en is hiermee gegrond.
27.	Onder 9.4. en 10.4 wordt de bouw van de ecologische stal die nodig is voor de vergunning flora en fauna niet mogelijk gemaakt. Dat is wel noodzakelijk.	Op grond van de – oude en reeds verlopen – vergunning Flora en Fauna moeten er compensatiemaatregelen worden genomen in het plangebied. Deze compensatiemaatregelen zagen op het realiseren van ecologische voorzieningen voor de vleermuis- en nestkasten en een opstal voor dieren. Beide maatregelen worden in artikelen 9.4 onderdeel c i.c.m. 9.5

		<p>onderdeel c en 10.4 onderdeel c i.c.m. 10.5 onder c toegestaan. Nu de ecologische stal in de planregels is toegestaan, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing in het plan en is deze ongegrond.</p>
28.	<p>In de bestemmingen groen en natuur zijn op dit moment bestaande veldwegen aanwezig, deels met halfverharding welke een functie hebben en moeten houden voor de ontsluiting van buiten het plangebied liggende agrarische percelen. Ze zullen waarschijnlijk ook op de wegenlegger van de gemeente zijn opgenomen. De vigerende planregels bestemmen deze wegen in halfverharding weg. Daarmee is de bereikbaarheid van agrarische percelen buiten het plangebied niet meer gegarandeerd.</p>	<p>De bestaande veldwegen blijven gehandhaafd en daarmee blijft ook de toegang tot achterliggende (agrarische) percelen gegarandeerd. Daar verandert onderhavig planvoornemen niets aan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.</p>
29.	<p>Onder 1.1. van de motivering wordt gesproken over het faciliteren van middelgrote bedrijven uit Venray. Er worden echter enkel kavels < 2 ha gerealiseerd. Daarnaast wordt gesteld dat het bedrijventerrein is voor bedrijven uit Venray terwijl dit geen ruimtelijk criterium is. De gemeente Venray heeft niet de bevoegdheid om bedrijven van buiten de gemeente Venray te weigeren.</p>	<p>Reclamant 5 verwijst hier naar de motivering en stelt dat het de gemeente aan de bevoegdheid ontbreekt om bedrijven van buiten Venray te weren. Het plan kent echter geen regeling die bedrijven van buiten Venray uitsluit, omdat dit juridisch niet is toegestaan. Een regeling dat voorrang wordt verleend aan lokale ondernemers kan wel worden geborgd in de uitgiftecriteria. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
30.	<p>Onder 1.2. wordt gesteld dat in Venray een tekort is aan kavels van 0,5 tot 2.0 ha. Op grond van het onderzoek van BCI geldt hetzelfde voor grotere kavels. Niet nader wordt gemotiveerd waarom toch enkel wordt voorzien in de behoefte < 2,0 ha terwijl de behoefte voor grotere kavels er ook nadrukkelijk is.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 4 van deze zienswijze.</p>
31.	<p>Onder 1.2. wordt gesteld dat minimaal 30 ha netto nodig is om in de behoefte te voorzien. Dat strookt niet met de elders genoemde 22 ha die wordt gerealiseerd met het voorliggende plan.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 4 van deze zienswijze.</p>
32.	<p>Er bestaat verschil tussen de in dit document beschreven planning (tot 2030) en de planning die is opgenomen op de kaart met</p>	<p>In 1.2 wordt gesproken over een prognose uit een marktonderzoek en niet over een planning. De</p>

	de deelgebieden (tot 2036). Het verschil in planning wordt niet gemotiveerd.	<p>bouwrijpwerkzaamheden voor fase 1 kunnen vanaf 2027 starten en lopen tot en met 2029. Vanaf 2030 kan er gebouwd worden in fase 1. Verwachting is dat vanaf 2034 fase 1 voldoende bebouwd is zodat dan met bouwrijp maken van fase 2 kan worden gestart. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
33.	<p>In de afweging van locaties lijken alle locaties getoetst op geschiktheid voor het realiseren van Grootschalige kavels terwijl in het voorliggende plan enkel kavel <2,0 ha worden voorzien. Het locatieonderzoek sluit daar niet aan bij het voorliggende plan waar enkel percelen < 2,0 ha worden gerealiseerd.</p>	<p>Het locatieonderzoek en het voorliggende plan bevinden zich op verschillende schaal- en besluitniveaus: het eerste betreft een strategische geschiktheidsanalyse, het tweede een concrete planuitwerking binnen de kaders van actuele beleidskeuzes. Van een inhoudelijke inconsistentie is geen sprake. Het locatieonderzoek had tot doel de ruimtelijke geschiktheid van potentiële uitbreidingslocaties integraal te beoordelen. Daarbij zijn aspecten als landschappelijke inpassing, milieuruimte, bereikbaarheid, verkeersstructuur, waterhuishouding, ecologie en omgevingskwaliteit in samenhang gewogen. In dat kader is gekeken naar de maximale ruimtelijke potentie van locaties, inclusief de mogelijkheid om grotere kavels te realiseren. Dit betekent echter niet dat de uiteindelijke wijziging van het Omgevingsplan ook verplicht is om die maximale potentie volledig te benutten.</p> <p>De verkavelingsopzet in het voorliggende plan is het resultaat van een nadere beleidsmatige en programmatische afweging. Daarbij is nadrukkelijk gekozen voor een inrichting die primair aansluit bij de dominante lokale marktvaart van het midden- en kleinbedrijf. Het opnemen van een maximale kavelgrootte van 2 hectare is een bewuste keuze om het terrein toegankelijk te maken voor een brede groep lokale bedrijven en om te voorkomen dat een beperkt aantal</p>

		<p>grotere vestigingen een substantieel deel van de beschikbare ruimte inneemt.</p> <p>Daarnaast is van belang dat de gemeente met het Omgevingsprogramma Economie 2025–2028 een koerswijziging inzet waarbij economische ontwikkeling nadrukkelijk wordt benaderd vanuit het perspectief van brede welvaart. Dat betekent dat ruimte voor bedrijvigheid niet uitsluitend wordt beoordeeld op basis van kwantitatieve ruimtebehoefte van bedrijven, maar ook op basis van onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing; • leefbaarheid en verkeersveiligheid; • duurzame energie- en milieuprestaties; • werkgelegenheidseffecten en aansluiting op de lokale arbeidsmarkt; • toekomstbestendigheid van de economische structuur. <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
34.	Onder 1.3. wordt gesproken over 4 bedrijfswoningen maar het zijn 4 bedrijfswoningen en één reguliere woning binnen het plangebied.	Deze zienswijze is juist en wordt aangepast in de planstukken. De zienswijze is daarmee gegrond en de toelichting wordt aangepast.
35.	Onder 2.1. bij Energie wordt gesteld dat kleine aansluitingen voor bedrijven nog mogelijk zijn. Die informatie is inmiddels achterhaald nu is aangekondigd door netbeheerders dat ook dergelijke kleine aansluitingen binnenkort niet meer worden gegarandeerd. Zie de volgende informatie van Enexis: https://www.enexisgroep.nl/actuele-themas/energietransitie/langere-wachttijden-voor-huishoudens-en-kleine-bedrijven-stroomnetchecker-biedt-inzicht/ Het is daarom essentieel ook te kunnen voorzien in eigen opwek ter plaatse van het bedrijventerrein om daarmee de	Het is juist dat dit recentelijk is aangepast. We nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

	beoogde collectieve oplossingen te kunnen realiseren.	
36.	Onder 2.1. bij circulariteit wordt gesteld dat ruimtelijke voorzieningen noodzakelijk zijn voor opslag van herbruikbare materialen. In de regels van het plan wordt echter buitenopslag geheel uitgesloten waardoor aan deze ambities niet kan worden voldaan met dit plan.	Zoals eerder al toegelicht, mag er binnen dit plan geen buitenopslag plaatsvinden. Aangezien de bebouwing nog opgericht moet worden, kan in het ontwerp rekening worden gehouden met de opslag van materialen ook in het kader van circulariteit. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond.
37.	Onder Energie wordt gemeld dat zonnedaken niet onmogelijk worden gemaakt. Onduidelijk is waarom in het plan geen SMART voorwaarden worden gesteld aan het duurzaam gebruik van daken (voor zonne-energie of voor klimaatadaptatie). De gemeente heeft die mogelijkheden.	Onder de Energy Performance of Buildings Directive zijn bedrijfspanden die meer dan 50.000 kWh gebruiken verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen die minder dan 5 jaar terugverdientijd hebben. Het is vrij aan ondernemers om op voor hen werkende manieren te voldoen aan deze plicht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig TAM-omgevingsplan en zijn daarmee ongegrond.
38.	Ten aanzien van de onder 2.1. bij mobiliteit genoemde ambities rond collectieve parkeervoorzieningen en slimme laadinfrastructuur zien wij in de plannen en de regels niets terug. Er mag volgens de regels enkel geparkeerd worden op eigen terrein.	Parkeren (en laden) is in de openbare ruimte niet toegestaan. De ambitie is er binnen de gemeente voor particulieren, maar op een bedrijventerrein moet dit op een kavel worden gerealiseerd. Dit is ook als zodanig opgenomen in de planregels. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen en is ongegrond.
39.	Onder inrichtingsvoorstel is een afwijkende tekening opgenomen.	In deze tekening is de uitgangssituatie aangegeven. Verderop in paragraaf 2.2 is het actuele inrichtingsvoorstel opgenomen. Dus tekening is correct en behoeft geen wijziging. De zienswijze is ongegrond.
40.	Onder Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp wordt genoemd " <i>opslag en parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door deze aan de zij- of achterkanten te positioneren</i> ". In de regels is buitenopslag echter geheel uitgesloten en daarnaast wordt in bijlage 4 juist het parkeren aan de voorzijde gepositioneerd. Dit is in tegenspraak.	Opslag is in de buitenruimte niet toegestaan. Op de aangegeven plaatjes (pag 61 en 66) is het parkeren juist aan de zijkant van het gebouw weergegeven. Deze zienswijze leidt daarom niet tot wijzigingen en is ongegrond.

41.	<p>Onder 3.1.1. bij relatie met het omgevingsplan wordt gemeld dat uitbreiding wordt gerealiseerd voor "lokaal en regionaal gebonden bedrijven". Elders is sprake van enkel Venrayse bedrijven. Dit is in tegenspraak.</p>	<p>Uit de aanleiding van het plan volgt dat onderhavig plan ruimte biedt voor (Venrayse) bedrijven. Vervolgens wordt bij de toetsing aan de NOVI gesproken over het creëren van ruimte voor lokale en regionale bedrijven. Volgens reclamant 5 is dit in tegenspraak met elkaar. Dit is echter niet het geval, aangezien Venrayse bedrijven vallen onder de lokale bedrijven alsmede onderdeel uitmaken van de regio. Deze zienswijze is ongegrond.</p>
42.	<p>Onder 5.4. wordt aangegeven dat het wijzigingsgebied voor alle perioden een middelhoge of hoge archeologische verwachting heeft en er een grote kans bestaat op het verstoren van evt. aanwezige archeologische resten. Vervolgonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek wordt geadviseerd. Uit de opgenomen tekening leiden wij echter af dat het overgrote gedeelte van het gebied een lage verwachtingswaarde heeft.</p>	<p>Uit de motivering en het Bureauonderzoek landschap, cultuurhistorie en archeologie volgt dat de gronden grotendeels ongeroerd zijn en een redelijke verwachtingswaarde kennen voor diverse perioden van onze geschiedenis. Niet voor iedere periode is de verwachtingswaarde even hoog, ook dit wordt uitgebreid toegelicht in het bureauonderzoek. De overige gronden zijn reeds geroerd geweest en daarvoor wordt geadviseerd deze gronden vrij te geven. Deze adviezen zijn in de regels geborgd door de opname van twee categorieën archeologische verwachtingswaarde, namelijk Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5. Beide categorieën kennen hun eigen regels en uit deze regels volgt dat bij het graven van een diepte van 50 cm of lager in combinatie met een oppervlaktemaat (500 m² bij categorie 4 en 2.500 m² bij categorie 5) een archeologisch vervolgonderzoek wordt gevraagd. Voor de overige gronden gelden er geen aanvullende verplichtingen in het kader van archeologie. Alles is conform artikel 5.130 van het Besluit kwaliteiten leefomgeving waaruit volgt dat gemeenten rekening moeten houden met archeologische waarden. Deze zienswijze leidt daarom niet tot</p>

		aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
43.	Onder 6.1.4. ontbreekt de op basis van de recente uitspraak van de RvSt noodzakelijke vergewisplicht dat de voor intern salderen gebruikte depositie niet reeds voor andere doelen is aangewezen door de provincie.	Uit de AERIUS-rapportages (bijlage 8: realisatiefase en bijlage 9: gebruiksfase) volgt dat voor het mogelijk maken van het bedrijventerrein gesaldeerd wordt met de uitstoot van agrarisch gebruik, dat betekent dat er voor de saldering rekening is gehouden met het bemesten van de gronden en de wijze waarop deze mest is uitgereden. Aangezien er op dit moment nog steeds sprake is van agrarisch gebruik, kunnen deze rechten nog steeds benut worden voor het salderen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
44.	Bij 6.8. omgevingsveiligheid wordt gemeld dat beperkt kwetsbare objecten niet mogelijk worden in de 10-6 contour. Er zijn dan geen gebouwen waar langere tijd mensen in verblijven toegestaan (kantoren maar ook bedrijfsloodsen) in die zone. Dat is een ernstige beperking in de bruikbaarheid van die (delen van) uitgeefbare kavels. In de taxatie van de uitgiftprijzen is daar geen rekening mee gehouden en verder heeft het tot gevolg dat reguliere bedrijven er zich niet kunnen vestigen in die contour, enkel bedrijven met buitenactiviteiten maar buitenopslag wordt niet toegestaan.	Onder 7.2.1. Wettelijke kostenverhaalsplicht: typefout 2 ^e alinea: wijzigingsgebied gecorrigeerd. De aanwezige 10-6 contour is bekend en toekomstige gebruikers van deze kavels kunnen er bij de inrichting van het terrein rekening mee houden. Bijvoorbeeld door de gebouwen naar de achterzijde van het perceel te positioneren of de kwetsbare functie buiten de contour te plannen. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgiftepunten wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.
45.	Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.2. wordt een deel van de natuur en waterberging niet in het kostenverhaal	Onder de toelichting in par. 7.2.3. op artikel 28.2 wordt onder sub b toegelicht waarom een deel van de

	<p>betrokken. Niet duidelijk is waarop deze berekening is gebaseerd en waarom enkel het genoemde deel niet in het kostenverhaal wordt betrokken. Ons inziens dient enkel de waterberging in het kostenverhaal betrokken te worden en de natuur in het geheel niet omdat deze niet noodzakelijk is voor de realisatie van het uitgeefbaar gebied. Hier ontbreekt een onderbouwing en komt ten onrechte de realisatie van "bovenwettelijke" natuur ten laste van het uitgeefbaar gebied.</p>	<p>kosten van de aanleg van natuur en waterberging niet wordt toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Het betreffen de kosten verbonden aan de werken en werkzaamheden die verband houden met de inrichting van deze deelgebieden voor een secundaire recreatieve functie. Op basis van de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden de overige kosten verbonden aan de werken en werkzaamheden die verband houden met de inrichting van deze deelgebieden wel volledig toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. De onderbouwing van deze toerekenbaarheid is terug te vinden in de motivering in artikel 28.2 sub b onder 7.2.3, hoofdstuk Kostenverhaal en bijlage 2 bij de motivering 'Natuurontwikkeling Smakterheide'. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
46.	<p>Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.10 is opgenomen dat 'de netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden' op de peildatum bedraagt € 278.605,-. Dit lijkt een verschrijving aangezien het aantal gewogen eenheden 278.605 bedraagt.</p>	<p>Dit is inderdaad een verschrijving het '€' wordt verwijderd in de tekst.</p>
47.	<p>Onder 8.2.2.1 is sprake van 50,3 ha plangebied waar elders gesproken wordt over 48,5 ha. Wat is de juiste oppervlakte?</p>	<p>De oppervlakte van het kostenverhaalsgebied is 50.3 ha; het plangebied is 51 ha. In par 1.3 van de motivering staat een oppervlakte genoemd van 48,4 ha. Dit betreft een verschrijving en wordt hersteld bij vaststelling van het plan.</p>
48.	<p>Onder 8.2.2.1 wordt gemeld dat "<i>ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan was door de gemeente met geen van de particuliere eigenaren een overeenkomst gericht op zelfrealisatie</i>" Dat is niet juist. De gemeente Venray heeft op 30 oktober 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo betreffende (het overgrote deel van) het plangebied. Die anterieure overeenkomst</p>	<p>De op 30 oktober 2020 gesloten anterieure overeenkomst met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft geen betrekking op het onderhavige plan en wijze van planontwikkeling. De vermelding onder 8.2.2.1 dat er 'ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan door de gemeente met geen van de particuliere eigenaren een overeenkomst gericht</p>

	<p>is nog steeds van kracht en de gemeente Venray is daaraan gebonden. Daarover is de gemeente meermaals per brief geïnformeerd door het Ontwikkelbedrijf.</p>	<p>op zelfrealisatie was, is derhalve juist. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
49.	<p>Onduidelijk is wat met de aanbevelingen van de provincie Limburg en Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio als opgenomen onder 9.1. zijn gedaan en hoe die verwerkt zijn in het voorliggende plan.</p>	<p>Uit paragraaf 9.1 van de motivering volgt dat de reacties van betrokken instanties, voor zover van toepassing, verwerkt zijn in het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken. Dit volgt ook uit de reacties van deze instanties op het ontwerpplan, nu al deze instanties geen nadere opmerkingen hebben geplaatst ten aanzien van het ontwerpplan. De reacties van de betrokken instanties op het ontwerpplan worden ambtshalve opgenomen in de motivering. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen en is ongegrond.</p>
50.	<p>In hoofdstuk 10. wordt gemeld dat het plan bijdraagt aan de duurzame economische groeipotentieel van Venray en de omliggende regio. Dit lijkt in tegenspraak met het feit dat elders wordt vermeld dat het bedrijventerrein enkel voor Venrayse bedrijven is bedoeld.</p>	<p>De wijziging van het Omgevingsplan richt zich primair op het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van verplaatsings- en uitbreidingsruimte voor bedrijven die al in Venray gevestigd zijn of daar functioneel en economisch aan verbonden zijn. Deze afbakening heeft tot doel schaarse ruimte in te zetten voor behoud van de lokale economische structuur en het voorkomen dat bedrijven uit de gemeente vertrekken wegens gebrek aan passende vestigingsruimte.</p> <p>Dat het terrein primair bedoeld is voor Venrayse bedrijven betekent echter niet dat het effect uitsluitend lokaal is. Bedrijven functioneren binnen ketens van toeleveranciers, afnemers, werknemers en kennisinstellingen die zich niet beperken tot de gemeentegrens. Het faciliteren van lokale bedrijven draagt daardoor indirect bij aan de economische vitaliteit van de regio als geheel,</p>

		<p>bijvoorbeeld via werkgelegenheid, regionale toeleveringsrelaties en economische complementariteit.</p> <p>De passage in hoofdstuk 10 ziet daarmee op het economische effectniveau, terwijl de passages over de doelgroep betrekking hebben op het uitgifte- en vestigingsbeleid. Er is dus geen sprake van een tegenstrijdigheid, maar van twee verschillende schaalniveaus: lokaal gericht ruimtegebruik met regionale economische doorwerking. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
51.	In het plan is niet beschreven op welke wijze wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12.5. lid 1 van de provinciale omgevingsverordening Limburg. Het is niet duidelijk hoe en wanneer de afstemming in regionaal verband heeft plaatsgevonden als genoemd in artikel 12.5 lid 5 sub b van die verordening.	In paragraaf 3.2.2.3 Instructieregel Bedrijventerreinen staat toegelicht hoe in het kader van de opstelling van onderhavig plan rekening is gehouden met de instructieregel uit artikel 12.5 van de Provinciale omgevingsverordening. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden in de overleggen met Greenport Venlo, waar zowel de gemeente Venray als de provincie en andere gemeenten uit Noord-Limburg onderdeel van uitmaken.
52.	MKB bedrijven hebben behoefte aan buitenopslag. Er wordt ook niet voorzien in alternatieve oplossingen daarvoor.	Aangezien dit niet meer is dan een veronderstelling van reclamant 5 wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.
53.	Percelen worden opgeleverd 20 cm onder het peil van de weg en daardoor zou geen of minder ophoging nodig zijn. Dit zal kosten besparen voor de ontwikkelaar maar is kostenverhogend voor het te vestigen bedrijf. In de taxatie van de uitgifteprijs is met deze afwijkende verkoopvoorwaarde geen rekening gehouden.	Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijs. Hierbij wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.
54.	De hier opgenomen algehele uitsluiting van het gebruik van aggregaten (ook emissie vrije types zoals bijvoorbeeld op waterstof) maakt het onmogelijk te voorzien in een eigen energiehub. Zeker als de gemeente het	Onderhavig plan is opgesteld om een duurzaam en groen bedrijventerrein mogelijk te maken. Van belang hierbij is dat fossielvrije energiebronnen wel zijn toegestaan,

	voornemen heeft (zoals elders verwoord) om zelf een energiehub te willen realiseren, is een mogelijkheid tot opwek in perioden zonder zon of wind essentieel. Dan is altijd een vorm van opwekking nodig.	maar het uiteraard niet de bedoeling is dat het bedrijventerrein wordt ingericht met dieselaggragaten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
55.	De compensatie stal wordt wel genoemd in dit document maar ontbreekt op de verbeelding en in de regels. Deze stal is wel noodzakelijk maar wordt niet mogelijk gemaakt in de betreffende natuurbestemming.	Uit de planregels volgt dat de ecologische stal mogelijk is binnen de functies Natuur en Natuur – Waterberging. Deze ecologische stal hoeft niet per se aangeduid te worden op de plankaart nu deze rechtstreeks binnen het gehele plangebied is toegestaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
56.	Het ontbreekt bij de natuurdoeltype aan de toelichting dat deze natte natuurtypes tevens als functie hebben de buffering en infiltratie van het regenwater van het bedrijventerrein en wat de invloed daarvan is op de natuur en hoe voorkomen wordt dat bij calamiteiten op wegen of bedrijven er verontreinigd water in de natuurgebieden komt.	Natte natuur heeft van zichzelf al de functie van buffering van water. Dat geldt ook voor alle andere natte natuur in het beekdal. Het heeft dus geen nut om voor de natuur een extra toelichting hierop te geven. Het is nooit helemaal te voorkomen dat in geval van een calamiteit mogelijk verontreinigd water in natuurgebieden terecht komt. Dat geldt voor al bestaande natuurgebieden als ook voor nieuwe natuurgebieden. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
57.	Op pagina 4 wordt gesproken over een flexibele kavelstructuur terwijl in de regels de kavelstructuur is vastgelegd. Dat sluit niet aan.	Deze reactie is correct, wijziging wordt overgenomen op pagina 6 van het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan. Deze zienswijze leidt tot wijziging aan onderhavig plan en is dus gegrond.
58.	Op pagina 4 is nog sprake van milieucategorieën welke niet meer bestaan onder de omgevingswet.	Dit betreft een verschrijving en de tekst op pagina 6 in het beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd. Zienswijze gegrond nu deze leidt tot een aanpassing.
59.	Hier wordt een bouwhoogte van 12 meter met afwijking tot 15 meter gemeld. Echter voor de noordzijde van het plangebied is elders bepaald dat delen van kavels maar 9 meter hoog mogen worden. Dit sluit niet aan.	Pagina 6 staat inderdaad maximale bouwhoogte 12 meter met een afwijking tot 15 meter. Sommige kavels hebben inderdaad een maximale bouwhoogte van 9

	Daarnaast is dat bijzonder onpraktisch en rommelig als een gebouw deels een andere hoogte heeft. Dat zorgt niet voor rust in het landschap, zeker gezien vanaf het beekdal van de Loobeek.	meter. Max 9 meter valt ook binnen max 12 meter en het kaartje op pagina 55 geeft duidelijk de verschillende bouwhoogten aan. De zienswijze leidt niet tot wijziging en daarmee is de zienswijze ongegrond.
60.	Er wordt gemeld dat logistieke bedrijven zijn uitgesloten. Dat is niet zo opgenomen in de regels waar logistieke bedrijven nadrukkelijk wel zijn toegestaan.	Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat 'grote' logistieke bedrijven niet zijn toegestaan. Uit de planregels volgt dat <u>regionale ondersteunende logistieke bedrijven</u> zijn toegestaan. Echter hiermee beoogd de regeling geen 'grote' logistieke bedrijven noch staat de regeling dergelijke bedrijven uitdrukkelijk toe. Grote logistieke bedrijven hebben behoefte aan kavels met een grotere omvang dan de verkaveling binnen het plangebied toestaat, zijnde 0,5 –2,75 ha. Hoewel grote logistieke bedrijven dus niet direct zijn uitgesloten in de planregels, zullen dergelijke bedrijven niet kunnen landen binnen het plangebied.
61.	Er wordt gemeld dat het deels bronsgroene landschapszone is en potentie heeft om verbindingzone te zijn tussen N 2000 gebieden. Het ontbreekt aan een onderbouw conform de vereisten in de provinciale verordening waarom er dan toch een bedrijventerrein kan komen.	Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein en een natuurontwikkelingsgebied. Het bedrijventerrein ligt echter buiten de groenblauwe mantel (voorheen bronsgroene landschapszone). De natuurontwikkeling ligt wel binnen de blauwgroene mantel. Met de ontwikkeling van beekdalnatuur op deze plek geven we juist optimaal invulling aan de ecologische potenties die met de groenblauwe mantel hier zijn bedoeld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
62.	Het ontbreekt aan bepalingen t.a.v. daglichtopeningen in de gebouwen aan de zijde van de natuurzone om lichtvervuiling naar omliggende natuur te voorkomen.	Er worden nog regels opgesteld om verstrooiing van licht vanaf het bedrijventerrein op het natuurgebied te voorkomen. Zie ook eerdere reactie op punt 17 bij deze zienswijze.
63.	Er wordt in het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven dat er speelelementen moeten komen maar de kosten hiervan zijn niet opgenomen in het kostenverhaal.	Deze zienswijze is gegrond. De speelelementen zijn uit het beeldkwaliteitsplan gehaald. Deze

		zienswijze leidt tot aanpassingen en is dus gegrond.
64.	Hier wordt als voorwaarde gesteld dat minimaal 20% van het onbebouwde gebied groen wordt ingericht. De bijbehorende tekening op pagina 60 klopt daarbij echter niet. In de regels is het ook anders bepaald waar 20% van het gehele kavel groen moet worden ingericht. Daarnaast leidt deze voorwaarde ertoe dat een deel van de kavel niet voor functies als parkeren e.d. kan worden gebruikt. In de taxatie van de uitgifteprijs is hier geen rekening mee gehouden waardoor de uitgifteprijs mogelijk te hoog zijn ingeschat door de taxateur.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 20. Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijs. Hierbij wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.
65.	Buitenopslag wordt in het geheel uitgesloten. Dat sluit niet aan bij de behoefte van de bedrijven waarvoor het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Juist veel van deze kleinere MKB bedrijven hebben behoefte aan buitenopslag.	De gemeente begrijpt dat bij een deel van de bedrijfsactiviteiten behoefte kan bestaan aan opslag in de buitenruimte. In de wijziging van het Omgevingsplan is echter bewust gekozen voor een regeling waarbij structurele buitenopslag niet wordt toegestaan. Bedrijven kunnen hier bij het ontwerp van gebouwen rekening mee houden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
66.	Op pagina 61 wordt gemeld dat laden en lossen aan de zijkant en achterkant van gebouw moet plaatsvinden maar op de tekening die dat zou moeten illustreren zijn de laaddeuren juist aan de openbare ruimte gesitueerd. Dat lijkt in tegenspraak.	Laden en lossen is correct ingetekend aan de zijkant van het gebouw. Hoeft niet aangepast te worden. Leidt daarmee niet tot aanpassingen en is ongegrond.
67.	Bij de signing ontbreekt de verplichting om de lichtintensiteit aan te passen aan de lichtomstandigheden (dimmen in de nacht) om lichtoverlast te voorkomen voor de vleermuizen.	Zie voor deze zienswijze de beantwoording onder punt 17 van deze zienswijze.
68.	Installaties op het dak dienen architectonische eenheid te vormen en "ingepakt" te worden. Onduidelijk is of ze daarmee ook vallen onder de maximale bouwhoogte of daarop een uitzondering vormen.	De regeling gaat ervan uit dat installaties op het dak vallen binnen de maximaal beoogde bouwhoogte. Mocht dit echter niet lukken kent het plan een regeling voor ondergeschikte bouwdelen – hieronder vallen bijvoorbeeld ventilatiekanalen en schoorstenen – deze mogen maximaal 1,5 meter de gestelde maten in het plan overschrijden en de 10%-regeling

		<p>in artikel 25.1 van de planregels, waaruit volgt dat de maximale maten (o.a. bouwhoogte) onder voorwaarden met maximaal 10% mogen worden overschreden met een omgevingsvergunning. Het is aan de aanvrager om te motiveren dat de maximale bouwhoogte overschreden moet worden voor de plaatsing van installaties en of dit geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Daar de regeling voldoende duidelijk is en voldoende mogelijkheden biedt, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing aan het plan en is deze ongegrond.</p>
69.	<p>In de opdrachtformulering van dit onderzoek is vooraf een kaderstelling meegegeven dat grootschalige logistiek "zo goed als uitgesloten" is. Daarmee geeft dit onderzoek geen volledig beeld van de lokale markt vraag omdat een deel van de behoefte van lokale bedrijven buiten het onderzoek is gehouden.</p>	<p>Het onderzoek had als doel inzicht te verkrijgen in de ruimtebehoefte van het lokaal gebonden bedrijfsleven in Venray. Daarbij is bewust onderscheid gemaakt tussen de lokale markt vraag en bovenregionale vestigingsdynamiek, met name in de logistieke sector. Grootschalige logistieke vestigingen worden in belangrijke mate bepaald door regionale, nationale en internationale locatiefactoren en leiden tot een vraag naar zeer grote kavels die niet representatief is voor de ruimtebehoefte van het merendeel van de Venrayse bedrijven. Daarnaast kenmerkt grootschalige logistiek zich door een relatief conjunctuurgevoelig karakter en een sterke afhankelijkheid van (internationale) flexibele arbeidskrachten. De vestigingsdynamiek en ruimtebehoefte worden daardoor in belangrijke mate bepaald door economische schommelingen en ketenoptimalisatie op (inter)nationaal niveau, en minder door lokale economische binding. Om die reden geeft deze sector geen stabiele maat voor de structurele ruimte vraag van het lokaal gewortelde bedrijfsleven waarvoor dit bedrijventerrein primair wordt ontwikkeld. Door deze categorie afzonderlijk te beschouwen ontstaat juist een zuiverder beeld van de lokale</p>

		<p>uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven. Het onderzoek sluit daarmee aan op de beleidsdoelstelling om schaarse ruimte primair in te zetten voor behoud en ontwikkeling van de lokale economische structuur.</p> <p>Dit betekent niet dat mogelijke ruimtevragen van grotere bedrijven volledig buiten beeld zijn gebleven. Deze zijn in het onderzoek als strategische ruimtevraag benoemd en onderscheiden van de structurele lokale vraag. Daarmee is het verschil tussen reguliere lokale behoefte en incidentele grootschalige vestigingen expliciet gemaakt.</p> <p>De gekozen onderzoeksafbakening betreft daarom geen beperking van het inzicht, maar een methodische keuze om de relevante lokale markt vraag te kunnen bepalen en gericht ruimtelijk beleid te kunnen voeren.</p>
70.	<p>In dit onderzoek wordt nagelaten in kaart te brengen wat de lokale bedrijven zijn en wat de bedrijfsgrootte van die lokale bedrijven is. In de huidige situatie is op basis van Rebis Limburg 14% van de bedrijfskavels in Venray > 2 ha en in totaal is dat 66% van de oppervlakte bedrijventerrein in Venray. Die doelgroep wordt door de kaderstelling geheel buiten het onderzoek gehouden.</p>	<p>Het onderzoek heeft niet tot doel gehad de bestaande ruimtelijke verdeling van kavelgroottes te beschrijven, maar de toekomstige uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van lokaal gebonden bedrijven te bepalen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de huidige ruimtelijke structuur en de programmering van nieuwe bedrijventerreinen. Het feit dat op bestaande bedrijventerreinen relatief veel oppervlakte in gebruik is bij grotere kavels betekent niet automatisch dat de grootste structurele uitbreidingsvraag ook in dat segment ligt.</p> <p>De bestaande verdeling van grote kavels is voor een belangrijk deel historisch ontstaan en hangt samen met eerdere vestigingsdynamiek, waaronder bovenlokale en grootschalige functies. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hoeven deze verdeling niet te reproduceren. De gemeente kan binnen haar ruimtelijk-</p>

		<p>economisch beleid juist differentiëren naar segment, zodat nieuwe locaties aanvullend zijn op het bestaande aanbod.</p> <p>Het voorliggende bedrijventerrein is bedoeld om een specifiek tekort op te lossen, namelijk het gebrek aan passende ruimte voor verplaatsing en doorgroei van lokaal gebonden midden- en kleinbedrijf. Dat segment ondervindt in de praktijk de meeste knelpunten doordat het moeilijk kan uitbreiden op bestaande locaties en tegelijk onvoldoende geschikte kavels beschikbaar zijn. Een deel van de grotere bedrijven beschikt daarentegen al over passende vestigingsruimte of vraagt om maatwerkoplossingen die niet op elk terrein ruimtelijk wenselijk zijn.</p> <p>Grotere ruimtevragen zijn daarmee niet genegeerd, maar onderscheiden van de reguliere lokale marktvraag. Deze kunnen via andere locaties, herstructurering of afzonderlijke planologische afwegingen worden gefaciliteerd. De wijziging van het Omgevingsplan richt zich bewust op het segment waarvoor de grootste structurele verplaatsings- en uitbreidingsdruk bestaat en vult daarmee het bestaande aanbod aan in plaats van dit te kopiëren.</p> <p>De door de indiener genoemde cijfers over de huidige omvangsverdeling beschrijven dus de bestaande ruimtelijke situatie, terwijl het onderzoek en de wijziging van het Omgevingsplan betrekking hebben op de gewenste toekomstige programmering. Dat zijn verschillende invalshoeken en leiden niet tot de conclusie dat het onderzoek of het plan een deel van de doelgroep buiten beschouwing laat. Deze zienswijze is naar aanleiding van het voorgaande ongegrond.</p>
--	--	---

71.	Op pagina 2 wordt dat ook door Buck aangeduid dat er behoefte is aan grotere kavels voor doorgroeiende Venrayse bedrijven. Met dit plan wordt dus enkel voor de kleine Venrayse bedrijven ruimte voorzien maar niet voor alle Venrayse bedrijven. Het plan voorziet dus niet in de behoefte voor Venrayse bedrijven, enkel voor de kleine Venrayse bedrijven.	De constatering dat ook grotere kavels voorkomen, betekent daarom niet dat elk nieuw bedrijventerrein deze categorie moet opnemen, maar dat op gemeentelijk niveau in het totale aanbod ruimte moet bestaan voor verschillende typen bedrijven. Met dit plan wordt binnen dat geheel het segment bediend waar de structurele druk het grootst is. Daarmee is deze zienswijze ongegrond.
72.	In de door Buck geadviseerde schuifruimte voor grotere bedrijfsverplaatsingen wordt met dit plan niet voorzien.	<p>In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de reguliere lokale markt vraag en aanvullende strategische ruimte vraag, waaronder zogenoemde schuifruimte voor grotere bedrijfsverplaatsingen. Deze categorie betreft geen structurele, generieke vraag, maar incidentele situaties waarbij maatwerk nodig is. Het onderzoek geeft daarmee een gemeentebrede opgave weer en niet een verplichting voor iedere afzonderlijke locatie om alle onderscheiden segmenten te accommoderen.</p> <p>De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan is primair bedoeld om ruimte te bieden aan verplaatsing en doorgroei van lokaal gebonden midden- en kleinbedrijf. Juist in dit segment is de structurele druk het grootst en ontbreekt op bestaande terreinen passend aanbod. Door hiervoor ruimte te realiseren ontstaat tevens indirect schuifruimte: wanneer bedrijven kunnen doorstromen naar een passende kavel, komen bestaande locaties beschikbaar voor andere bedrijven, waaronder ook bedrijven met een grotere ruimtebehoefte. Grotere bedrijfsverplaatsingen vragen bovendien vaak om locatie specifieke afwegingen ten aanzien van milieuruimte, ontsluiting en inpassing. Deze kunnen niet op iedere uitbreidingslocatie generiek worden opgenomen en worden daarom afzonderlijk beoordeeld binnen de</p>

		<p>breder gemeentelijke programmering van werklocaties. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing en wordt daarom ongegrond verklaard.</p>
73.	<p>In dit document wordt de meerwaarde van de natuurontwikkeling wel aangeduid maar wordt niet ingegaan op het verlies van bronsgroene zone ter plaatse van het bedrijventerrein. Dat moet op basis van provinciale omgevingsverordening wel gebeuren.</p>	<p>De status bronsgroene landschapszone bestaat al enige tijd niet meer. In de provinciale omgevingsverordening is een deel van het plangebied opgenomen als Groenblauwe mantel. Het bedrijventerrein grenst aan deze zone, maar ligt er niet in. Het natuurontwikkelingsgebied ligt wel in deze zone. Met de invulling van beekdalnatuur in het natuurontwikkelingsgebied en daarmee ook de Groenblauwe mantel voldoen we aan de voorwaarden voor de Groenblauwe mantel uit de Omgevingsverordening van de provincie Limburg.</p>
74.	<p>Op pagina 4 en 6 wordt gemeld dat dit ontwerp Omgevingsplan een samenwerking zou zijn tussen de gemeente Venray en het Ontwikkelbedrijf. Het Ontwikkelbedrijf is echter niet betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp Omgevingsplan.</p>	<p>Deze opmerking klopt, tekst wordt niet aangepast want conclusies van het onderzoek worden daarmee niet anders.</p>
75.	<p>De tekeningen op pagina 9 en 10 komen niet overeen met het voorliggende ontwerp.</p>	<p>Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.</p>
76.	<p>Op pagina 4 is een ontwerp-tekening opgenomen die niet overeenkomt met het voorliggende ontwerp.</p>	<p>Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.</p>
77.	<p>Nabij de woning Spurkt 8 gaat een potentiële vliegroute voor de vleermuis verloren als gevolg van het deels verleggen van de watergang "Venrayse Spurkt". Daar is in het onderzoek blijkbaar geen rekening mee gehouden want hier wordt gesteld dat deze vliegroutes allemaal intact blijven.</p>	<p>Met het verleggen van de watergang Venrays Spurkt wordt ook de migratieroute voor vleermuizen verlegd. Vleermuizen volgen natuurlijke, lijnvormige structuren in het landschap. Door deze structuur deels te verleggen, maar aangesloten te houden aan de bestaande structuren</p>

		volgen vleermuizen deze nieuwe lijnvormige structuur. De vliegroute blijft hiermee intact. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen en is ongegrond.
78.	Het voorliggende onderzoek voorziet nog niet in de richtlijn inzake intern salderen in het planspoor op grond van de recente uitspraak van de Raad van State. De vergewisplicht is niet ingevuld.	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 5 refereert met deze zienswijze aan de uitspraak van de Afdeling van 14 januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.
79.	De effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein ter plaatse van de blauwgroene mantel worden niet inzichtelijk gemaakt. Dat is wel noodzakelijk op grond van de provinciale omgevingsverordening.	Er is geen overlap tussen de groenblauwe mantel en het bedrijventerrein. Deze ligt volledig buiten de groenblauwe mantel. Het natuurgebied ligt grotendeels wel in de groenblauwe mantel. Met de invulling van het natuurontwikkelingsgebied met beekdalnatuur wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provincie Omgevingsverordening. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing en is ongegrond.
80.	Het op pagina 7 van het rapport aanvullend onderzoek (ecologie)opgenomen ontwerp komt niet overeen met de verbeelding en inrichtingsplannen.	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.
81.	In deze passende beoordeling is nog geen rekening gehouden met de recente uitspraak van de Raad van State inzake intern salderen in het planspoor. In de stukken ontbreekt de vergewisplicht van de gemeente dat de ingezette bestaande depositie (het bemesten)	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 5 refereert aan de uitspraak van de Afdeling van 14

	niet reeds is toegewezen door de provincie voor andere doelen.	januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.
82.	In deze memo wordt uitsluitend het bemesten als referentie gehanteerd. De Spurkt 5c is echter een agrarisch bedrijf met een vigerende toestemming/natuurvergunning voor het houden van vee/paarden. Die ontbreekt in de berekening. Deze vergunning kan t.z.t. toegevoegd worden aan de depositiebank Greenport Venlo en van daaruit waar nodig ingezet worden voor het extern salderen in het projectspoor.	De stikstofrechten van Spurkt 5c zijn voor de gemeente niet beschikbaar en mogen daarom niet meegenomen worden in de stikstofberekeningen. Daarom wordt alleen naar interne saldering in de vorm van bemesten in de berekening meegenomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
83.	Bij de berekening van de mestgift lijkt geen rekening te worden gehouden met de wettelijke plicht tot vruchtwisseling (met uitzondering van blijvend grasland waar hier geen sprake van is). Er lijkt elk jaar de maximale mestgift toegepast hetgeen wettelijk niet mogelijk lijkt.	Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling mag bij een berekening van de referentiesituatie uit worden gegaan van de hoogste stikstofnorm van enig gewas aangezien uit het onderliggende bestemmingsplan niet volgt welke gewassen zijn toegestaan, mocht er worden uitgegaan van het gewas met de hoogste gebruiksnorm. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
84.	Onduidelijk is welke uitgangspunten voor de verkeer aantrekkende werking zijn gehanteerd. Welke type bedrijvigheid wordt toegestaan/verwacht en wat is daarvan de aantrekkende werking op verkeer?	Voor een stikstofonderzoek, door middel van Aerius, wordt gebruik gemaakt van kerngetallen voor verkeer. Omdat nog niet exact bekend is hoe de intensiteit van de verkeersbewegingen zal zijn en het soort verkeer dat gebruik zal gaan maken van het terrein, mag in de berekening gebruik worden gemaakt van representatieve aannames. Deze aannames zijn afgeleid uit de verkeerstoets. Aangezien nog niet bekend is welke bedrijven zich in de toekomst gaan vestigen op het

		bedrijventerrein is er in de verkeerstoets uitgegaan van een worst-case-berekening. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
85.	Op pagina 3 van het document Weging van het Waterbelang bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat dit stuk tot stand is gekomen in samenwerking met Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, maar dat is niet juist.	Deze opmerking klopt. De tekst in de memo wordt aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
86.	Op pagina 5 van het document Weging van het Waterbelang bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat sprake is van 4 woningen in het plangebied, maar het betreft 5 woningen in het plangebied waarvan 4 bedrijfswoningen en één burgerwoning.	Deze opmerking klopt. De tekst in de memo wordt aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
87.	Een deel van de Spurkt wordt gedempt en verlegd. Hier wordt gemeld dat dit nader uitgewerkt moet worden. Echter in de plankaart is onder weg de Spurkt een duiker voorzien en geen ruimte gereserveerd voor een open watergang indien het Waterschap die eist. Hierover is voor vaststelling overeenstemming met het Waterschap noodzakelijk.	De bestaande duiker onder de Spurkt blijft gehandhaafd. Vanaf de noordzijde van de duiker wordt parallel aan de Spurkt een open watergang gegraven die dan aansluit op de verlegde watergang.
88.	Op pag. 19 wordt in de berekening uitgegaan van 100% verharding van het uitgeefbare terrein terwijl in de regels is bepaald dat 20% van het niet bebouwde deel (of in de regels zelfs 20% van de kavel) groen dient te worden ingericht. Dat is niet in overeenstemming.	In de stukken staat toegelicht dat er is uitgegaan van een worst-case berekening. Zie hiervoor ook de beantwoording bij vergelijkbare zienswijze bij punt 20.
89.	Op pag. 19 wordt gesproken over insteekwegen en ook de kaart op pagina 20 komt niet overeen met het daadwerkelijk voorliggende plan.	Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp, met insteekwegen actueel. De ruimtegebruiksk kaart is in overeenstemming gebracht en de memo is op dit punt aangepast. Deze zienswijze leidt hiermee tot aanpassingen en is gegrond.
90.	In dit rapport ontbreekt de onderbouwing op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingsopgave van 100 mm. Welk deel dienen bedrijven op eigen terrein te voorzien (hetgeen dan ook in de regels moet	In paragraaf 6.2 van de motivering staat opgenomen dat de berging van hemelwater voor 100% in de openbare ruimte plaatsvindt. Dit is geborgd met de opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Deze

	terugkomen) en welk deel in de openbare ruimte wordt geborgen.	zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is ongegrond.
91.	Er wordt niet inzichtelijk gemaakt of de bergingsopgave uitvoerbaar is in de beoogde natuurzone op grond van het daar aanwezige GHG en peil van de Loobeek. Daarom is onduidelijk of voorzien kan worden in de benodigde bergingsopgave. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan is daardoor nog niet verzekerd.	In het kader van de civiele uitwerking is dit aspect nader onderzocht. Deze stukken zitten niet bij het TAM-Omgevingsplan, maar dit is ook niet noodzakelijk nu deze zienswijze ziet op een uitvoeringsaspect. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is ongegrond.
92.	Op pagina 4 wordt gemeld dat stukken tot stand zijn gekomen in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf. Dat is echter niet juist.	Dat klopt, maar het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de uitkomsten van de Klimaatscan.
93.	Hier wordt gemeld dat risico op natuurbranden gering is. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het voornemen in de noordelijke zone juist brandgevoelige natuur te realiseren. Daarmee wordt een nieuw risico geïntroduceerd zonder te onderbouwen hoe voorkomen wordt dat dit effecten of risico's oplevert voor het bedrijventerrein.	In de noordelijke zone wordt beekdalnatuur gerealiseerd. Deze bestaat vooral uit vochtige tot natte natuurtypen. Beekdalnatuur wordt niet beschouwd als brandgevoelige natuur, in tegenstelling tot droge bossen op zandgronden. Daarvan is hier echter geen sprake. De klimaatscan laat dan ook zien dat het natuurgebied valt onder de lage tot middelmatige gevoeligheid. Het rapport geeft ook aan dat gezien de relatief lage gevoeligheid voor natuurbranden er geen verdere maatregelen vereist zijn. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
94.	Op pagina 1 van de Verkeerstoets bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat stukken tot stand zijn gekomen in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf. Dat is echter niet juist.	Deze opmerking is juist, maar het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de uitkomsten van de verkeerstoets.
95.	In de beoogde verkeerstructuur wordt een ontsluiting van het gebied voorzien in het verlengde van de Spurkt richting buurtschap de Smakt. Dat lijkt geen logische en zelfs een ongewenste ontsluiting. Het zou juist voorkomen moeten worden dat ontsluiting via die agrarische wegen plaatsvindt. In de berekeningen van de verkeersafwikkeling wordt echter gesteld dat geen enkele auto van die route gebruik zou maken. Dat is niet in overeenstemming.	Het deel vanaf de Metaalweg tot en met de oostelijke grens van het nieuwe bedrijventerrein wordt verbreed om een goede toegang tot de nieuwe bedrijfspercelen te creëren. Ontsluiting richting Smakt is niet aan de orde, daarom is die ook niet meegenomen in de berekeningen. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging en is daarmee ongegrond.
96.	Op pagina 4 wordt de netto oppervlakte bedrijventerrein gesteld op 16,94 ha voor het	Er is sprake van netto 22 hectare uitgeefbare kavels. De normen van de

	berekenen van het verkeersaanbod. Dat lijkt niet juist aangezien netto 22 ha uitgeefbare kavels wordt gerealiseerd.	CROW om de verkeersgeneratie te bepalen zijn echter niet gebaseerd op kavelgrootte maar op de bruto vloeroppervlakte (BVO). Voor de omrekening is de factor 0,77 gebruikt en is 16,94 ha berekend. Dat is het bvo en wordt op pagina 4 als netto oppervlakte (dus bebouwd) aangeduid. BVO gaat over de verdeling van ruimtes intern: alle ruimtes tellen mee binnen de contouren van het bouwwerk. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging en is daarmee ongegrond.
97.	Onder Parkeren wordt gesteld dat geen verkavelingsschets beschikbaar is terwijl een dwingende verkaveling onderdeel is van het voorliggende plan. Dat is in tegenspraak.	In beginsel klopt dit, maar op het moment van het opstellen van het onderzoek was er nog geen verkavelingsschets beschikbaar. Het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de conclusie van het onderzoek.
98.	Het niet vastleggen van een strikte parkeernorm op eigen terrein leidt tot willekeur in de toetsing. Dan is het aantal parkeervakken afhankelijk van de bedrijvigheid van de eerste gebruiker van het object. Dat geeft risico's op te weinig parkeerplekken bij toekomstige wijziging van het gebruik (voor zover daar geen wijziging van de bestemming voor nodig is)	Anders dan reclamant 5 stelt, bepalen de planregels dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray. Daarmee zorgt de parkeerregeling er juist voor dat iedereen aan dezelfde normen dient te voldoen, namelijk in principe alles op eigen terrein. Het aantal parkeerplekken is afhankelijk gesteld van de behoefte van het bedrijf en dit moet worden toegelicht door de aanvrager in het kader van het bouwen van een nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw. Aanvullend, het niet kunnen voldoen aan de parkeernormen is een omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Aanvrager moet dan kunnen motiveren dat er gegronde redenen zijn waardoor deze niet aan de parkeernormen kan voldoen. Voor de toekomstige wijzigingen van bedrijvigheid geldt – op grond van het bepaalde in artikel 6.10 van de planregels – een meldingsplicht. De gemeente dient hier

		<p>dus altijd over te worden geïnformeerd.</p> <p>Een andere wijziging van bedrijvigheid dan omschreven in artikel 6.10 is niet rechtstreeks toegestaan op basis van onderhavig plan en dient dus met een BOPA of een wijziging omgevingsplan mogelijk te worden gemaakt. Onderdeel van beide procedures is dat de toekomstige wijziging voldoet aan ETFAL en hierin moet ook de parkeerbehoefte in beeld worden gebracht.</p> <p>De gemeente is van mening dat hiermee voorzien is in een regeling voor iedere wijziging – zijnde nieuwbouw, uitbreiding en wijziging. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing aan onderhavig plan en is dus ongegrond.</p>
99.	Op pagina 8 van het Milieu hygiënisch vooronderzoek wordt gemeld dat er 4 woningen zijn in het plangebied maar dat zijn er 5	Deze zienswijze is juist. Hoewel de verschrijving niks afdoet aan de kwaliteit c.q. conclusies van het onderzoek, wordt dit in het betreffende rapport aangepast.
100	De beschrijving van de locatie Spurkt 5c ontbreekt in de opsomming. Hier is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met dito voorzieningen, woning e.d.	Deze zienswijze is juist. De beschrijving Spurkt 5C mist onder paragraaf 2.2. Onder 2.1 worden de kadastrale percelen die onderdeel uitmaken van de locatie Spurkt 5C wel genoemd. Het rapport wordt aangepast.
101	Tekening van planontwerp op pagina 9 komt niet overeen met het ontwerp	<p>Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Toch zal het juiste schetsontwerp in het rapport worden opgenomen.</p> <p>Zienswijzen 99-101 leiden hiermee tot aanpassingen aan het Milieu hygiënisch vooronderzoek en zijn daarmee gegrond.</p>
102	Tekening op pag. 5 bij het document Indirecte akoestische effecten (wegen) klopt niet met ontwerp.	Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Tekening wordt daarom niet vervangen.

103	<p>Hier wordt gesteld dat de fysieke aanpassing van de Spurkt minder dan 1 meter is en daarom geen sprake van een wijziging van de weg. Echter het gedeelte van de Spurkt noordelijk van de Metaalweg dat nu maar ca 3,5 m breed is wordt wel verbreed naar 2 rijstroken zodat vrachtauto's kunnen passeren. Dat lijkt hier niet onderzocht/meegenomen.</p>	<p>De wetgeving kent verschillende beoordelingskaders voor de aanpassing van een gemeenteweg of het indirect effect als gevolg van een plan. Er is sprake van een wijziging van een gemeenteweg, als rijstroken verplaatsen met meer dan 2 m. In de situatie zoals beschreven in het rapport wordt de rijstrook niet verplaatst meer verbreed met 1 m, waardoor geen sprake is van een verschuiving van de rijstrook met meer dan 2 m. Dat de weg 1 m breder wordt gemaakt, is het uitgangspunt dat destijds is meegegeven. Nu is gebleken dat de weg van 3,5 naar 6 m verbreed wordt, dan is dat dus 2,5 m verbreding. Aangezien de verbreding aan één zijde van de weg plaatsvindt, zijnde de zijde van het nieuw te realiseren bedrijventerrein, kloppen de uitgangspunten van het rapport niet meer. Het geluid is in de plansituatie lager dan de standaardwaarde van 53 dB bij de woningen langs De Spurkt ten oosten van de Metaalweg. Er is dus geen sprake van een toename van het geluid boven de standaardwaarde. Dit geldt voor zowel de toetsing aan de normen voor wijziging van een gemeenteweg (verschil berekenen t.o.v. heersend) als bij het beoordelen van het indirect effect (verschil bepalen t.o.v. autonoom). Dus de uitkomst van de toetsing wijzigt niet.</p> <p>Aangezien de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn gewijzigd, wordt het rapport hierop aangepast. Dit gebeurt ambtshalve en wordt toegelicht in hoofdstuk 3 van deze nota.</p>
104	<p>De tabel op pagina 15 is niet navolgbaar. Waarom is voor woningen aan de Spurkt op 4,5 m hoogte gemeten en waarom wordt aangeduid dat er geen verschil zou bestaan tussen autonome en plan situatie? Dat</p>	<p>In de tabel zijn de resultaten op maatgevende hoogte weergegeven. Een volledig overzicht van de rekenresultaten met alle rekenhoogten, dus ook op 1,5 m hoogte, is opgenomen in bijlage B. Bij het</p>

	verschil lijkt er wel maar het blijft onder de grenswaarde van 53 dB.	bepalen van het verschil is een ondergrens van 53 dB gehanteerd, omdat de wetgeving een toename tot de standaardwaarde van 53 dB aanvaardbaar vindt. Omdat het geluid in de autonome situatie en plansituatie lager is dan 53 dB, is er geen sprake van een toename.
105	Geconcludeerd wordt dat gecumuleerd geluid van een woning "tamelijk slecht" is en nader onderzoek moet bepalen of er geluidswerende maatregelen noodzakelijk zijn.	Geluidswerende maatregelen zijn niet opgenomen in het kostenverhaal. Dit dient te worden aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
106	Ontwerpтеkening op pag. 4 van het Onderzoek Omgevingsveiligheid is niet juist, oude versie	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Tekening wordt daarom niet vervangen.
107	Op pag. 8 wordt melding gemaakt van gasopslag bij ██████████. Deze locatie is echter aangekocht door het Ontwikkelbedrijf en niet langer van ██████████.	Klopt, maar eigendomssituatie is niet relevant voor het onderzoek. Tekst wordt daarom niet gewijzigd.
108	Binnen de 10-6 contour van Benegas worden geen kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Als voorwaarde wordt o.a. genoemd dat personen in die bedrijven maar beperkte tijd aanwezig mogen zijn. Reguliere kantoren of bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd grotere aantallen medewerkers verblijven zijn niet toegestaan. Daardoor is de bruikbaarheid van die gebouw/locaties voor bedrijvigheid beperkt en daarmee ook van invloed op de waarde van die locaties. In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijs is daar geen rekening mee gehouden.	Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijs wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.
109	Binnen het explosie aandachtsgebied en het brand aandachtsgebied zijn extra voorzieningen/voorwaarden van toepassing voor het gebruik van deze bouwpercelen. Dat leidt tot hogere bouwkosten. In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijs is daar geen rekening mee gehouden.	Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijs wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijzadvies.
110	In de aanmeldnotitie wordt gemeld dat géén kantoren worden toegestaan in de 10-6 contour (ongeacht de grootte). Dat ontbreekt in deze notitie en in de regels.	In artikel 24.4 van de planregels staat opgenomen dat binnen de 10-6 contour geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en

		<p>kwetsbare locaties en bijbehorende functies zijn toegestaan. Hetgeen onder deze categorieën gebouwen en locaties valt, volgt uit bijlage VI van het Bkl. Een kantoorfunctie bij een bedrijf is aan te wijzen als een 'beperkt kwetsbaar' of als een 'kwetsbaar' gebouw (afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte) en is dus op grond van de regeling in artikel 24.4 van de planregels uitgesloten. Deze zienswijze vormt daarom geen aanleiding voor een wijziging aan onderhavig plan en is ongegrond.</p>
111	<p>Op pag. 4 van de aanmeldnotitie plan MER wordt gemeld dat de doelgroep middelgrote bedrijven zou zijn. Er worden echter kavels van maximaal 2 ha mogelijk gemaakt welke niet geschikt zijn voor middelgrote bedrijven.</p>	<p>De term <i>middelgrote bedrijven</i> ziet in het plan op de economische omvang en positie van bedrijven binnen de lokale bedrijvigheid en niet uitsluitend op de fysieke perceelgrootte. Bedrijfs grootte wordt bepaald door factoren zoals aantal werknemers, bedrijfsactiviteiten, productiewijze en organisatorische schaal. De benodigde kavelgrootte hangt vervolgens samen met het ruimtegebruik per type activiteit en kan binnen dezelfde categorie bedrijven aanzienlijk variëren.</p> <p>In de praktijk functioneert een belangrijk deel van de middelgrote maak-, bouw- en handelsbedrijven op kavels tot circa 2 hectare. Door efficiënter ruimtegebruik, hogere bebouwingspercentages, stapeling van functies en moderne bedrijfsvoering is een grotere kavel niet per definitie noodzakelijk om middelgrote bedrijvigheid te huisvesten. De maximale kavelmaat in het plan sluit daarom aan bij het beoogde segment en maakt de vestiging van deze bedrijven mogelijk.</p> <p>Voor bedrijven die aantoonbaar een grotere ruimte vraag hebben, geldt dat deze niet per definitie op iedere uitbreidingslocatie ruimtelijk passend zijn en afzonderlijk worden afgewogen</p>

		binnen de bredere gemeentelijke programmering van werklocaties.
112	Op pag. 8 wordt gesproken over 4 woningen maar het zijn er 5 in het plangebied (1 burgerwoning)	Klopt, de tekst wordt aangepast.
113	Inrichtingsvoorstel op pag. 9 is niet overeenkomstig.	Klopt, de tekening wordt vervangen door bijlage 6 van het Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan.
114	Er wordt gesteld dat Wanssum Oost nog niet bekend is. Het lag echter gelijktijdig ter inzage dus dit komt niet overeen met de werkelijkheid.	Dat is correct, tekst wordt gewijzigd.
115	De genoemde oppervlakte in het grondadvies Smakterheide Noord van 50,3 ha komt niet overeen met de oppervlakte zoals elders genoemd in de stukken.	50,3 ha is de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied, het plangebied is 51 ha. Deze oppervlaktegegevens zijn in de regels en motivering ook opgenomen. Dit met uitzondering van par 1.3 van de motivering, waar abusievelijk een onjuiste oppervlaktemaat voor het plangebied is vermeld. Zie de reactie bij onderdeel 47.
116	Er zijn beperkingen van toepassing op (delen van) uit te geven kavels waar geen rekening mee is gehouden in dit prijsadvies: <ol style="list-style-type: none"> a. In de taxatie wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 12 tot 15 meter. Aan de noordzijde van het plan is echter een zone waar de bouwhoogte is beperkt tot 9 meter. b. Gebruiksbeperkingen in de 10-6 contour. c. Gebruiksbeperkingen in de brandaandachtsgebied. d. Gebruiksbeperkingen in explosie aandachtsgebied. e. Minimaal 20% groene inrichting op de kavel. f. Percelen worden niet op bouwrijp peil geleverd maar -20 cm onder het peil van de weg. Daardoor is extra ophoging door de koper noodzakelijk. 	Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijsen. Hiervoor wordt verwezen naar de brief 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijisadvies.
117	BCI geeft in zijn onderzoek aan dat er voor de periode 2022-2031 (10 jaar) behoefte is aan 20-27 ha bedrijventerrein. Smakterheide Noord omvat 22 ha uitgeefbaar	De gehanteerde uitgifteperiode 2030-2036 betreft niet de periode waarop de behoefte ontstaat, maar de periode waarin deze specifieke locatie

	<p>bedrijventerrein. Onduidelijk is hoe de gemeente op basis van die informatie van BCI is gekomen tot een uitgifteperiode van 2030-2036 (6 jaar).</p>	<p>planmatig beschikbaar wordt gesteld. De beschikbaarheid van elektriciteitsinfrastructuur heeft een doorslaggevende rol in de realistische uitgifteplanning. In Noord-Limburg is sprake van netcongestie en bestaat voor (zwaardere) grootverbruikersaansluitingen een wachtlijst. Enexis heeft daarbij aangegeven dat de opleverdatum van het hoogspanningsstation van TenneT in Boxmeer is verschoven naar 2030, waardoor het langer duurt voordat (extra) transportcapaciteit beschikbaar komt voor grootzakelijke klanten in Noord-Limburg. Ook wordt in recente communicatie over netuitbreidingen benoemd dat na verzwaring van de verbinding Boxmeer-Venray (verwacht 2029-2030) en uitbreiding van station Boxmeer (verwacht 2030-2031) stapsgewijs aanvullende capaciteit vrijkomt. Gelet hierop is het niet realistisch om uit te gaan van grootschalige uitgifte aan bedrijven met een zware elektriciteitsvraag vóór 2030.</p>
118	<p>In de regels is opgenomen dat de natuurzone volledig gereed en gerealiseerd moet zijn voordat met de bouw van de bedrijven kan worden begonnen. In de kaart fasering wordt uitgifte van kavels voorzien vanaf 2030. Deze kaart geeft echter aan dat het gebruiksgereedmaken van de natuurzone pas gepland is in 2034-2035. Dat is niet conform de regels want niet alleen moet de natuurzone bouwrijp zijn maar gebruiksgereed voordat met de bouw begonnen kan worden. De fasering van werkzaamheden in het kostenverhaal lijkt niet juist in relatie tot de planregels.</p>	<p>Deze zienswijze is juist en komt niet overeen met hetgeen het plan beoogde te regelen. De kaart gebruiksgereed maken zal worden aangepast naar de beoogde jaren van gebruiksgereedheid voor de natuurfuncties. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee gegrond.</p>
119	<p>Eigendom 2.1. in tb25 Taxatierapport inbrengwaarde wordt als één eigendom in de taxatie opgenomen. Ons inziens is dat niet juist en zou dit aangemerkt moeten worden als twee zelfstandige eigendommen met dito taxatie. Op grond van de WVG kunnen de onbebouwde delen van deze percelen ter</p>	<p>Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij</p>

	<p>verkoop aan de gemeente worden aangeboden los van het bebouwde deel van het perceel. Het bebouwde deel zou in een later stadium verkocht dan wel onteigend kunnen worden. In dat geval is de gebruikswaarde van het bebouwde deel hoger dan de complexwaarde en "zakken de gebouwen niet in de grond" zoals nu is geconstateerd.</p>	<p>deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
120	<p>Een aantal eigendommen is gelegen direct aan de bestaande weg de Spurkt en wordt ook in het voorliggende plan op die weg ontsloten. Het is niet duidelijk waarom de taxateur in zijn rapport geen aandacht schenkt aan het feit dat in die gevallen sprake is van een voorstrook met dito effect op de inbrengwaarde van betreffende eigendommen.</p>	<p>Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
121	<p>De taxateur heeft geen rekening gehouden met het bij de gemeente Venray bekende plan van Tennet om door het plangebied een nieuwe tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren.</p>	<p>Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
122	<p>De onder 4.4. genoemde oppervlakte van 50,27 ha komt niet overeen met de oppervlakte zoals elders in de plannen genoemd.</p>	<p>De genoemde oppervlakten van het kostenverhaalsgebied zijn correct. Zie voorts de reactie bij onderdeel 47. De zienswijze is ongegrond.</p>
123	<p>Op pagina 11 van het rapport wordt aangegeven, dat een concept is beoordeeld door de gemeente en de reactie van de gemeente heeft geleid tot een aanpassing van de schadeloosstelling. Onduidelijk is waar deze aanpassing concreet betrekking op heeft. Hier kan de schijn ontstaan dat de gemeente de waarde heeft beïnvloed als belanghebbende partij.</p>	<p>Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. En als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
124	<p>De taxateur beroept zich op een recente transactie van afgerond € 31,- in het plangebied. Nagelaten wordt te vermelden dat dit een transactie betreft met het oog op een naderend overlijden van de verkopende</p>	<p>Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die</p>

	partij. Verkopende partij is ook zeer kort na het tekenen van de koopovereenkomst met de gemeente overleden. In hoeverre dan sprake is van een volledige vrije marktwerking is niet beoordeeld door de taxateur bij het gebruik van deze transactie.	hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
125	De taxateur hanteert referenties van Trade Port Noord van meer dan 5 jaar voor de peildatum. Ons inziens zijn die referenties niet meer bruikbaar bij de huidige marktontwikkeling.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
126	De taxateur gebruikt transacties in klaver 7 van Greenport Venlo uit 2022 en 2023 zonder daarbij te vermelden dat op dat moment sprake werd van grote onzekerheid inzake de ontwikkeling van klaver 7 waardoor niet altijd sprake was van een normale marktsituatie voor de verkopende partij. Dat mede ingegeven doordat op dat moment gemeente Venray het bestemmingsplan De Spurkt niet had vastgesteld en daar de aankoop van gronden was stilgelegd.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
127	Daarnaast laat de taxateur na meer recente transacties in het zelfde plangebied in zijn taxatie te betrekken zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot perceel kadastraal Grubbenvorst L944 + L946 welke recent voor € 50,- per m2 zijn aangekocht door een derde ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 11	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
128	Hetzelfde geldt voor de percelen (nu) Venlo X 2201+2202+2203 aan de Heierkerkweg in Venlo welk ook door een derde zijn aangekocht ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 14 (Greenport Business Park).	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze

		ongegrond verklaard.
129	Niet begrijpelijk is dat de taxateur transacties binnen de gemeente Venray zelf ten bate bedrijventerrein Wanssum Oost hier buiten de referenties laat en juist in de taxatie van dat terrein (welke gelijktijdig ter inzage ligt) zich baseert op een residuele waarde berekening welke in dit geval niet wordt gebruikt als referentie. Hier ontbreekt de logica.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
130	In bijlage 1 bij eigendom 7 wordt gesproken over Spurkt 5a maar dat betreft Spurkt 8.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. En als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze gegrond verklaard. De adressering zal worden aangepast in het taxatierapport, dat als bijlage 25 bij de motivering van het omgevingsplan is opgenomen.
131	In de toelichting op het omgevingsplan wordt geschreven dat er geen sprake is van ophoging en de percelen om een peil van 20 cm onder straatpeil worden geleverd. In de kostenraming is echter wel sprake van kosten voor ophoging van uitgeefbare percelen. Hoe verhoudt zich dat met elkaar?	Uit de motivering volgt dat de gronden opgehoogd gaan worden. Er staat in ieder geval nergens dat de gronden niet opgehoogd zouden worden. Het ophogen van de kavels vindt plaats bij het bouwrijp maken van de kavel. En juist om die reden is het ophogen van de kavels ook meegenomen in de kosten van grondwerken, als onderdeel van de kostenverhaalsraming. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van de planregels en is daarmee ongegrond.
132	Daarnaast wordt daarbij de aanname gedaan dat dit met vrijkomende grond kan plaatsvinden. Het ontbreekt aan een grondbalans om te bepalen of die hoeveelheden grond daadwerkelijk vrijkomen en daarbij is niet bepaald of die vrijkomende grond geschikt is voor ophoging.	Uit de Kwaliteitsomschrijving volgt dat zoveel mogelijk een sluitende grondbalans wordt toegepast. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van onderhavig plan en is daarmee ongegrond.

133	In de kostenraming worden kosten opgevoerd voor HWA systemen zonder dat duidelijk is op welke wijze het HWA systeem gerealiseerd zal worden (buizen of sloten)	Uit de Kwaliteitsomschrijving volgen eisen rondom hemelwaterafvoer. Vanaf het bedrijventerrein wordt door middel van buizen het water richting de waterberging gevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
134	Door de ontsluitingslus uit te voeren als twee richtingen verkeer wordt nodeloos verharding gerealiseerd die ten koste gaat van uitgeefbaar. Daarnaast nodigt het uit tot (weekend) parkeren door vrachtauto's omdat het geen doorgaande route is. Dat leidt tot overlast voor aanliggende bedrijven. Door deze weg uit te voeren in eenrichtingsverkeer en smaller te maken wordt dat voorkomen.	Uit paragraaf 6.3.1 van de Toetssteen Openbare Ruimte volgt dat de gemeente geen eenrichtingsverkeer en geen doodlopende wegen mogelijk wenst te maken. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van de planregels en is daarmee ongegrond.
135	In het verslag van de omgevingsdialoog wordt onder 7 gemeld dat plan voorziet in één bedrijf per kavel. Dat zien wij niet terug in de regels? Bedrijfsverzamelgebouwen of meerdere bedrijven op één bouwperceel zijn immers niet uitgesloten.	Dit is juist. Hoewel de regel van de verplichte verkaveling ertoe leidt dat het niet mogelijk is om meerdere bedrijven per kavel te realiseren, ontbreekt er een regeling waaruit dit verbod volgt. Er wordt een regeling opgenomen waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan. Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de planregels en is daarmee gegrond.
136	Onder 15 wordt gemeld dat stalling van vrachtauto's niet mogelijk is. Wij missen echter de bepalingen in de regels die dat voorkomen. Daar waar een deel van een terrein niet bebouwd is voor een toegelaten functie lijkt het parkeren van vrachtauto's wel mogelijk.	Tijdens de omgevingsdialoog is verzocht om een mogelijkheid voor het realiseren van een rustplaats voor vrachtwagenchauffeurs. Dit ziet op een plek waar dus chauffeurs in hun vrachtwagen kunnen overnachten met een sanitair gebouw op het terrein. Voor het overnachten ontbreekt in dit plan een expliciete regel. Het is wel zo dat de jurisprudentie van de Afdeling een onderscheid maakt tussen het stallen van een voertuig (=parkeren) en het overnachten in een vrachtwagen. Het overnachten (al dan niet incidenteel) in vrachtwagens op het bedrijventerrein valt niet binnen de toegelaten functies in het omgevingsplan en is daarom verboden op basis van artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet. Het is niet nodig om dit

		expliciet als strijdig gebruik te verbieden in het Omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
--	--	---

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het TAM-omgevingsplan:

- artikel 6.4 onderdeel b, sub 3 wordt verwijderd uit de planregels;
- Een regeling over de maximale hoogte van lichtmasten alsmede een regeling over de hoeveelheid lux die de verlichting mag uitstralen wordt toegevoegd aan de planregeling;
- Artikel 6.11.3 wordt aangepast;
- In diverse stukken wordt 4 bedrijfswoningen aangepast naar 4 bedrijfswoningen en één reguliere woning;
- Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.10 wordt het '€' verwijderd in de tekst;
- In het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan is de term flexibele kavelstructuur verwijderd;
- In het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan zijn de milieucategorieën verwijderd;
- Speelelementen zijn verwijderd uit het beeldkwaliteitsplan;
- de beschrijving van de locatie Spurkt 5C zal onder paragraaf 2.2 van het Milieu hygiënisch vooronderzoek worden toegevoegd;
- Geluidswerende maatregelen worden meegenomen in de kostenverhaalsregeling;
- De Aanmeldnotitie plan MER wordt op enkele tekstuele punten gecorrigeerd alsmede de tekening van het inrichtingsvoorstel wordt gewijzigd;
- Het begrip onverharde paden in artikel 9.4 onderdeel e en 10.4 onderdeel e wordt gewijzigd in wandelpaden;
- Er wordt een nieuwe zone toegevoegd in de kaart fasering bouw- en gebruiksgereed maken waaruit volgt dat het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de functies natuur en natuur en waterberging in de periode 2027-2029 is voorzien;
- Er wordt een regeling opgenomen waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan.

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 6 exploiteert een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij en een kwekerij voor pioenrozen en snijheesters, in directe nabijheid van het plangebied. Reclamant 6 maakt zich zorgen om de mogelijke beperkingen voor diens bedrijfsvoering als gevolg van onderhavig planvoornemen.

	Zienswijze	Reactie
1.	Reclamant 6 is van mening dat in het plan een spuitvrije zone van 100 meter dient te worden opgenomen tussen de percelen U327, 328 en 320.	<p>Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de overweging voor het al dan niet opnemen van een spuitvrije zone is alleen een punt van aandacht bij het planologisch mogelijk maken van gevoelige functies, waaronder wonen, zorg, onderwijs, e.d. waar mensen gedurende langere tijd verblijven. Een bedrijventerrein wordt niet aangemerkt als een gevoelige functie. Er is – als gevolg van onderhavig planvoornemen – geen aanleiding om een spuitvrije zone van 100 meter – of enige andere afstand – op te nemen tussen de gronden van reclamant 6 en het plangebied.</p> <p>Ten overvloede, ligt tussen de gronden van reclamant 6 en het bedrijventerrein een afstand van ruim 220 meter waarop natuurontwikkeling gaat plaatsvinden.</p> <p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.</p>
2.	Volgens reclamant 6 zou er een beperking moeten worden opgenomen in het plan, zodat wandelaars en bezoekers niet te dicht bij de bedrijfsgronden kunnen komen vanwege gebruik gewasbeschermingsmiddelen.	<p>Zoals onder 1. reeds is overwogen vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de overweging voor het al dan niet opnemen van een spuitvrije zone alleen een punt van aandacht bij het planologisch mogelijk maken van gevoelige functies, waaronder wonen, zorg, onderwijs, e.d. waar mensen gedurende langere tijd verblijven. Een natuurgebied waar mensen doorheen wandelen, kan niet worden gezien als een gevoelige functie waarbij mensen gedurende langere tijd op korte afstand van de gronden van reclamant 6 verblijven. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om het gebruik van een al bestaande weg te beperken vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het kader van de bedrijfsvoering door reclamant 6. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot</p>

		aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
3.	Het toestaan van bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zorgt volgens reclamant 6 voor overlast, waarbij volgens hem onvoldoende rekening is gehouden met de cumulatie van het geluid van de A73.	Omdat er geen sprake is van een toename van het geluid van de gemeentewegen bij de woningen langs De Spurkt ten oosten van de Metaalweg, hoeft de cumulatie met het geluid van andere geluidbronsorten niet te worden beoordeeld, volgens de wetgever. Het geluid van de rijkswegen wordt jaarlijks door Rijkswaterstaat gemonitord. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
4.	Uit de motivering volgt dat de gebruiksfase van het bedrijventerrein emissieneutraal zal zijn voor zowel fijnstof als voor stikstof. Reclamant 6 is echter van mening dat alleen al het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet emissieneutraal zal zijn. Dit zou dus niet zijn meegenomen in de afweging voor de luchtkwaliteit.	Het aspect luchtkwaliteit is beoordeeld in het kader van de opstelling van onderhavig plan (zie par. 6.7). Hoewel de gemeente Venray niet ligt binnen de vastgestelde aandachtsgebieden voor wegverkeer voor stikstofdioxide (NO ₂), fijnstof (PM ₁₀) en daarmee toetsing aan omgevingswaarden niet verplicht is, is er met de NIBM-tool een worst-case berekening uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit. Op basis van de maximale toename van het wegverkeer, kan de toename in concentraties luchtkwaliteit mogelijk in betekenende mate kunnen zijn. Hierbij is het echter uitgesloten dat de omgevingswaarden als gevolg van de maximale toename worden overschreden. Aangezien er bij het opstellen van onderhavig plan een berekening is gemaakt met de NIBM-tool en hierin rekening is gehouden met de maximale toename aan verkeersbewegingen, is deze zienswijze ongegrond.
5.	Ook zou er geen rekening zijn gehouden met de soorten bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen. Dit is vooraf ook nog niet bekend. Het is niet uitgesloten dat bepaalde bedrijfstypen met de bedrijfsvoering wel degelijk een emissie zullen hebben van fijnstof en/of stikstofoxiden. Voor stikstof kent onderhavig plan een regeling, maar voor fijnstof niet.	Anders dan reclamant 6 stelt, bevat onderhavig plan in artikel 6.10 de volgende meldplicht: <i>Het is verboden om een aan een locatie toegedeelde activiteit te starten of te wijzigen, die hinder door geluid, geur, trillingen, stof of licht kan veroorzaken, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.'</i>

		<p>Uit de overige leden van dit artikel volgt welke informatie de exploitant dient aan te leveren bij de gemeente. De gemeente wordt in de toekomst dus wel geïnformeerd over de bedrijven die zich op onderhavig bedrijventerrein gaan vestigen en het effect dat die werkzaamheden op de omgeving kunnen hebben.</p> <p>Het plan kent inderdaad geen specifieke regeling voor fijnstof. De reden hiervoor is dat in het Bkl instructieregels staan om de luchtkwaliteit te beschermen. Hieruit volgt ook dat een nieuwe activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Indien niet NIBM dan is deze activiteit niet zonder meer toegestaan. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan het TAM-Omgevingsplan Bedrijventerrein Smakterheide-Noord en is dus ongegrond.</p>
6.	Volgens reclamant 6 wordt er niets vermeld over de emissie van CO ₂ . Reclamant 6 voorziet een forse toename in emissie als gevolg van het planvoornemen en vraagt zich af waarom dit zomaar vrij wordt gelaten zonder beperkingen.	<p>Met dit plan is beoogd een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein mogelijk te maken. Het gaat om een werklocatie waar mensen graag werken, die de gezondheid van de gebruikers bevordert en die klimaatbestendig, biodivers en natuurinclusief is. Daarnaast gaat het om het realiseren van een lagere voetafdruk (minder uitstoot CO₂ en uitputting grondstoffen) en duurzaam ruimtegebruik.</p> <p>Doordat er een vermindering van de CO₂-uitstoot plaatsvindt en duurzame energie wordt opgewekt, leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan.</p>
7.	In de regels van het ontwerpplan is opgenomen dat gebruik van gronden en bebouwing, inclusief de interne vervoersbewegingen, niet mag leiden tot een toename van de emissie van stikstof. Echter is nergens omschreven op welke wijze dit dient te worden nageleefd.	Zoals reclamant 6 al aanhaalt, kent het plan een regeling die bedrijven die veel stikstof produceren, o.a. als gevolg van interne vervoersbewegingen, niet zijn toegestaan (art. 6.5 onder e). Verder kent het plan een meldplicht voor het starten of wijzigen van bedrijfsactiviteiten

		op het bedrijventerrein. De meldplicht staat opgenomen in art. 6.10 en stelt dat bedrijven ten minste 4 weken voorafgaand aan de aanvang van (nieuwe) activiteiten melding moet maken bij de gemeente en daarbij o.a. de bedrijfsactiviteiten moet omschrijven en hoe voldaan wordt aan de regels. Overtreding van deze regels kan leiden tot handhavend optreden. Naar aanleiding van het voorgaande, vormt deze zienswijze geen aanleiding tot wijziging van onderhavig plan en wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
8.	Het berekenen van de stikstofdepositie van verkeersbewegingen kan daarnaast niet nauwkeurig genoeg worden uitgerekend met het programma AERIUS-calculator. Dit programma berekent enkel de effecten van verkeersbewegingen tot een afstand van 5 km van de bron. Dit terwijl stikstof veel verder verspreid kan worden.	De stikstofberekening voor onderhavig TAM-omgevingsplan is inderdaad gemaakt met AERIUS. Hoewel reclamant 6 van mening is dat dit instrument enkele beperkingen kent, is de AERIUS-calculator een instrument dat de wetgever verplicht heeft gesteld om deze effecten mee te berekenen. Deze zienswijze wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.
9.	Verkeersafwikkeling zal volgens de motivering vooral plaatsvinden via de Metaalweg en de Spurkt. Dit zal volgens reclamant 6 leiden tot nadelige gevolgen voor diens woning en bedrijf.	In het kader van onderhavig plan wordt de Spurkt tussen de Metaalweg en Watergang de Spurkt verbreed om heen en weer verkeer op het nieuwe deel van het bedrijventerrein goed af te kunnen wikkelen. Volgens de verkeerstoets (bijlage 12) zijn naast de verbreding geen aanvullende maatregelen nodig. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
10.	In aanvulling hierop bestaat de kans dat het verkeer een alternatieve route zal gaan zoeken. Daarmee is de kans dat het verkeer langs de woning en het bedrijf van reclamant 6 zal komen te rijden eveneens groot. Het extra verkeer zal leiden tot extra verkeersoverlast op de locatie van reclamant 6. Reclamant 6 wil daarom dat in het plan een verplichting wordt opgenomen dat verkeer van het bedrijventerrein gebruik maakt van de aangegeven routes en een regeling dat de	Gezien de wegbreedte bij de genoemde woning en het achterliggende weggennet richting Smakt is het niet te verwachten dat (vracht)verkeer hier een alternatieve route gaat zoeken terwijl een goede aansluiting via de Metaalweg naar de A73 zo dichtbij ligt. Er wordt geen verplichte richting ingesteld, omdat niet kan worden onderscheiden welk verkeer daar bestemmingsverkeer richting Smakt is of wat er op het bedrijventerrein moet zijn. Deze zienswijze leidt niet tot

	verkeersafwikkeling van het bedrijf van reclamant 6 niet wordt belemmerd.	aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
11.	Voor wat betreft geur is in het ontwerpplan nergens een bepaling opgenomen die de vestiging van een bedrijf met een emissie van geur uitsluit. Daarmee kunnen zich op het bedrijventerrein bedrijven vestigen met een hoge geurbelasting. Als gevolg van cumulatie zou het bedrijf van reclamant 6 in een overbelaste situatie kunnen geraken waardoor diens mogelijkheden tot uitbreiding mogelijksterwijs worden beperkt.	<p>Reclamant 6 stelt dat er voor wat betreft geur geen bepalingen zijn opgenomen, waardoor vestiging van een bedrijf met emissie van geur wordt uitgesloten. Volgens reclamant 6 zouden zich op het bedrijventerrein bedrijven kunnen vestigen met een hoge geurbelasting.</p> <p>Het is juist dat geuremissies ook mogelijk kunnen optreden door de komst van nieuwe bedrijven op onderhavig bedrijventerrein. Het TAM-omgevingsplan kent echter wel een regeling voor het aspect geur. Voor het gehele bedrijventerrein geldt de zone 'geurbasis' en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2 ouE/m³ als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Hiervoor zijn in de artikel 24.3 regels opgenomen voor de gebruikruimte geur.</p> <p>Bij deze normen wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en voorgeschreven beoordelingshoogte. Dit zorgt ervoor dat deze geurruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan deze waarde, ook als er hooggelegen geurbronnen zijn zoals via een schoorsteen. Door de beperking van de geurruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens wordt mogelijke cumulatie beperkt. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving hoe minder een bedrijf bijdraagt aan de cumulatieve geur op de woonomgeving.</p> <p>Onderhavig plan maakt bedrijven met een emissie van geur mogelijk, doch beschikt over een regeling om cumulatie te voorkomen als gevolg waarvan voor reclamant 6 geen hinder als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt verwacht. Deze zienswijze leidt dan ook</p>

		niet tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan en is ongegrond.
12.	In het plan ontbreekt een meldplicht voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Waardoor geen aanvullende regels zijn gesteld met betrekking tot bodemkwaliteit hetgeen niet overeenkomt met de conclusies uit het bodemonderzoek.	<p>Het TAM-omgevingsplan maakt nieuwvestiging van (en in de toekomst uitbreiding van bestaande) bedrijvigheid mogelijk in het plangebied. Voor bodemingrepen zoals graven of bouwen op bodemgevoelige locaties blijft onder de Omgevingswet een bodemonderzoek (actualiserend of verkennend volgens NEN 5740) noodzakelijk. Voor bodemroerende activiteiten geldt een meldplicht via het Omgevingsloket.</p> <p>Het plan hoeft dus niet over een separate of extra meldplicht te beschikken, aangezien dit in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten in de leefomgeving (Bal) al is opgenomen. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.</p>
13.	De gronden van reclamant 6 zijn niet meegenomen in de planschaderisicoanalyse. Reclamant 6 is van mening dat dit wel had gemoeten en dat hij schade gaat lijden als gevolg van het planvoornemen.	<p>Reclamant 6 stelt dat zijn woning eveneens binnen de invloedssfeer van het nieuwe bedrijventerrein is gelegen en deze in de nadeelcompensatierisicoanalyse betrokken had moeten worden. De woning van reclamant 6 is wel aangehaald in de nadeelcompensatierisicoanalyse, echter deze is om twee redenen niet voorzien van een taxatie.</p> <p>De eerste reden is dat de woning van reclamant 6 een bedrijfswoning betreft. Voor deze woning geldt dat de waarde veel minder beïnvloed wordt door de hier in geding zijnde factoren, maar juist gekoppeld is aan de (exploitatie)mogelijkheden van het gekoppelde bedrijfsonroerend goed. De woning mag daarom niet los van de bedrijfsdoeleinden worden bewoond of verkocht. Het bedrijfsmatige karakter van de woning moet worden betrokken bij de beoordeling van de invloed van schadefactoren op de waarde van de woning. De invloed van de</p>

		<p>schadefactoren uitzicht, geluid en privacy op de waarde van een bedrijfswoning is kleiner dan op de waarde van een burgerwoning. Het woongenot is bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk, maar is ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waar het pand bij hoort. In de nadeelcompensatierisicoanalyse zijn alleen burgerwoningen geanalyseerd.</p> <p>Ten tweede ligt de bedrijfswoning op een afstand van 340 meter en op dergelijke afstanden laat zich als gevolg van een ontwikkeling als de onderhavige geen nadeel vaststellen, althans niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico (4% van de maatgevende waarde) zou overstijgen.</p> <p>Reclamant 6 kan – als deze dit anders ziet – een verzoek tot nadeelcompensatie indienen zodra onderhavig TAM-omgevingsplan onherroepelijk is. Deze zienswijze leidt echter niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.</p>
14.	<p>Reclamant 6 noemt het een gemiste kans dat niet wordt aangesloten bij KODE Venray en zonnepanelen op wanden en daken niet verplicht worden gesteld.</p>	<p>In de planregels staat de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:</p> <p>6.11.3 Voorwaardelijke verplichting duurzaam gebruik van het dak</p> <p><i>Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is het bouwen van een gebouw slechts toegestaan indien minimaal 80% van de totale oppervlakte van het dak van het gebouw wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken (waarbij de technieken met het hoogste rendement moeten worden toegepast), tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt of als het bedrijfsproces duurzaam dakgebruik verhindert - in die gevallen dient de constructie van het gebouw wel dusdanig te worden vormgegeven dat het dak wel geschikt is voor het dragen van voorzieningen om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken.</i></p>

		Uit deze regeling volgt dat daken dusdanig moeten worden vormgegeven dat tenminste 80% van dit oppervlak benut kan worden voor de opwek van duurzame energie. Daar het plan dus voorziet in een regeling voor zon op dak – in overeenstemming met KODE Venray – leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan het plan en is deze ongegrond.
--	--	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 7 is eigenaar en beheerder van gronden in de nabijheid van het plangebied.

	Zienswijze	Reactie
1.	Volgens reclamant 7 beoogt het planvoornemen om logistieke blokkendozen mogelijk te maken. Hetgeen haaks staat op het STEC-rapport. Reclamant 7 haalt hierbij aan dat toewijzen aan Venrayse bedrijven wettelijk niet mogelijk zou zijn, er voldoende bedrijfskavel en – gebouwen leegstaan en het plan samenvoeging van percelen niet zou uitsluiten.	Onderhavig plan beoogt juist geen 'grote' logistieke bedrijven mogelijk te maken. Grote logistieke bedrijven hebben behoefte aan grote kavels. Dit plan bevat een bindende verkaveling en staat kavels toe met een omvang van 0,5 –2,75 ha. Hoewel grote logistieke bedrijven dus niet direct zijn uitgesloten in de planregels, kunnen dergelijke bedrijven niet landen binnen het plangebied. Via het plan kan toewijzing aan Venrayse bedrijven niet worden geregeld. De ruimtelijke relevantie hiertoe ontbreekt namelijk. Het is echter wel mogelijk om dit te regelen via het uitgiftebeleid. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
2.	De regio komt met netcongestie. Het aansluiten van een bedrijventerrein op de al schaarse	Het is correct dat de regio komt met netcongestie. Tennet en Enexis hebben

	<p>ruimte op het elektriciteitsnet zou onverantwoord zijn.</p>	<p>verschillende projecten lopen om dit probleem aan te pakken. Onderdeel van de maatregelen om de netcongestie aan te pakken zijn o.a. de 150 kV-verbinding Boxmeer-Venray (indicatieve oplevering 2030-2032), de 150 kV-verbinding Energielandgoed Wells Meer-Venray (indicatieve oplevering 2032-2034), de upgrade van de 380 kV-verbinding Dodewaard-Maasbracht (indicatieve start 2029). Aangezien de planregels bepalen dat de bedrijfskavels niet voor 2030 worden uitgegeven en de natuur moet worden gerealiseerd voordat de gronden uitgegeven mogen worden, is de verwachting dat de schaarste op het elektriciteitsnet niet extra hinder gaat ondervinden van onderhavig planvoornemen. Nog los van dat de aansluiting op het elektriciteitsnet een uitvoeringsaspect betreft, is de reële verwachting dat de netcongestie zich met tijd gaat oplossen.</p> <p>Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus ongegrond.</p>
<p>3.</p>	<p>De verstening van het bedrijventerrein zorgt volgens reclamant 7 voor een drastische toename van verhard oppervlak, belasting op riool netwerk en minder verdamping alsmede een risico op contaminatie van de drinkwatervoorziening vanwege het nabijgelegen waterzuiveringsstation.</p>	<p>De constatering dat de beoogde gebouwen en bestratingen een grote toename zijn van het verharde oppervlak, is juist. Om verdroging te voorkomen en de kans op wateroverlast tot een minimum te beperken wordt het hemelwater afgekoppeld van het rioolnet. Hierdoor wordt ook een overbelasting van het riool voorkomen. Het hemelwater wordt opgevangen in het aangrenzende natuurgebied waar het in de bodem kan infiltreren. Hierdoor blijft het water in het gebied en wordt verdroging en een disbalans in verdamping in het gebied voorkomen.</p> <p>Overigens ligt in de nabijheid van het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Een rioolwaterzuivering dat rioolwater zuivert voordat het weer op het oppervlaktewater wordt geloosd. Er is dus geen relatie</p>

		<p>tussen het infiltreren van hemelwater in het gebied en de RWZI. Er is ook geen relatie met de drinkwatervoorziening en met het opvangen en infiltreren van hemelwater omdat het plangebied niet is gelegen in een gebied waar drinkwater wordt gewonnen.</p> <p>Naar aanleiding van het voorgaande, leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is deze ongegrond.</p>
4.	<p>Het planvoornemen heeft invloed op lokale habitats van bedreigde diersoorten. Daarnaast zouden talloze andere fauna en flora last hebben van industriële activiteiten en bijbehorende trillingen en geluidsoverlast.</p>	<p>De percelen direct grenzend aan de Spurkt zijn in gebruik als intensieve agrarische gronden. De huidige biodiversiteit is daardoor hier al erg laag als gevolg van de terugkerende grondbewerkingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en de overdadige mestgift. Het is juist dat de aanleg van een bedrijventerrein waar gebouwen domineren ook nauwelijks een toevoeging zijn op de biodiversiteit. Daarom is gekozen om grenzend aan het bedrijventerrein en het dal van de Loobeek, waar al veel natuur aanwezig is, een aaneengesloten natuurgebied van 20ha aan te leggen. Hierdoor neemt de biodiversiteit sterk toe. De gronden in landbouwkundig gebruik worden omgevormd naar beekdal natuur met flora- en faunarijke graslanden, houtwallen en –singels, elzenbroekbossen en natte moerasgraslanden. Deze natuurtypen vormen leefgebied voor talloze planten en diersoorten waardoor de biodiversiteit sterk toeneemt.</p> <p>Deze zienswijze leidt naar aanleiding van het voorgaande niet tot aanpassingen en is ongegrond.</p>

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluitingslus" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus.
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – Spurkt-weggedeelte 1" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1".
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – Spurkt-weggedeelte 2" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2".
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – zone water" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – zone water".

Regels

In het algemeen zijn geconstateerde tikfouten hersteld, maar niet apart weergegeven.

Verwijdering van de term 'Hoogwaardige' in artikel 6.4 onder a sub 1° van de planregeling.

In artikel 21.1 is het tijdelijk gronddepot geregeld te verplaatsen naar artikel 6.

De in artikel 28.4 onder a van de regels van Smakterheide Noord opgenomen bepaling:

"Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in kavels, overeenkomstig de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel-A tot en met kavel-O, zoals opgenomen in artikel 6.6.1 sub a."

Te wijzigen in:

"Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in kavels, overeenkomstig de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel A', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel C', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel D', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel E', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel H', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel I', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel J' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel K', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel M', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N'." en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O."

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn ook aan de orde:

- In artikel 1.3 wordt de definitie van aanbestedingskader aangevuld met de zinsnede "en/of niet-speciale sectorbedrijven".
- In artikel 1.27 wordt de verwijzing naar het artikel van de Omgevingswet aangepast.
- In artikel 1.30, onder c wordt achter "B3" de term "kostensoortenlijst" ingevoegd.
- In artikel 1.38 vervalt de zinsnede "en zoals op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein – openbare ruimte".

- In artikel 1.43 wordt de definitie van openbare ruimte aangepast. Deze komt nu als volgt te luiden: “Gedeelte van het kostenverhaalsgebied waarbinnen het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt uitgevoerd, en dat wordt aangelegd en ingericht als voorzieningen van openbaar nut en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - openbare ruimte'.”
- In artikel 1.51 wordt de definitie van voorzieningen van openbaar nu aangevuld met de zinsnede “, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in [Bijlage 2.](#)”
- In artikel 1.52 wordt de definitie van wandelpad toegevoegd.
- In artikel 6.4 vervalt het deel onder f “verkeersdoeleinden”. De rest van het artikel wordt herletterd.
- In artikel 6.4 wordt de tussenzin “met de daarbij behorende” aangevuld met “, niet van de openbare ruimte deel uitmakende”.
- In artikel 6.4 vervalt het deel onder l “voorzieningen van algemeen/openbaar nut”. De rest van het artikel wordt herletterd.
- Aan artikel 6.5 wordt een nieuw sub a toegevoegd, dat als volgt luidt “Meer dan 1 bedrijf per kavel is niet toegestaan.”
- Aan artikel 6.5 wordt een onder n toegevoegd, dat als volgt luidt: “Buitenverlichting mag niet rechtstreeks zijn gericht op de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', en moet zodanig zijn afgesteld dat lichthinder wordt voorkomen. De lichtsterkte van lichtmasten die zijn gelegen binnen 50 meter van de grens met de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', mag niet meer bedragen dan 3 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens richting de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging'. Voor overige lichtmasten en overige vormen van buitenverlichting geldt een maximale lichtsterkte van 10 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens.”
- In artikel 6.6.2, onder b wordt voorafgaand aan de eerste zin de zinsnede “onverminderd het bepaalde in artikel 6.6.1 bedraagt”.
- In artikel 6.6.2, onder b, sub 1 t/m 3 worden de oppervlaktematen afgerond;
- In artikel 6.6.2, onder c wordt de term “bouwperceel” vervangen door de term “kavel”.
- In artikel 6.6.2, onder e wordt de term “bouwperceelgrenzen” vervangen door “kavelgrenzen” en wordt de afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen gedifferentieerd. Voor de kavels H, I, J en K bedraagt deze afstand minimaal 5 meter, voor de kavels B, F, G en L minimaal 7,5 meter en voor de kavels A, C, D, E, M, N en O minimaal 10 meter.
- In artikel 6.6.2, onder f vervalt de zinsnede “alvorens de gebouwen binnen de functie ‘Bedrijventerrein’ mogen worden gebouwd”.
- In artikel 6.6.2, onder g, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1”.
- In artikel 6.6.2, onder g, sub 4 worden de genoemde aanduidingen aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
- In artikel 6.6.2, onder h, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – zone water”.
- In artikel 6.6.2, onder h, sub 2 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 6.6.3 wordt een onder e toegevoegd, dat als volgt luidt: “de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;”
- In artikel 6.6.3 wordt een onder f toegevoegd, dat als volgt luidt: “voor lichtmasten gelden voorts nog de volgende voorwaarde:
 1. ze dienen zodanig te worden geplaatst en afgesteld dat lichtbundels altijd van de

- functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging' af en naar het perceel toe zijn gekeerd (inwaarts gericht);”. De rest van het artikel wordt herletterd.
- In artikel 6.6.3, onder e (oud) / g (nieuw) wordt de term “bouwhoogte” aangepast naar “hoogte”.
 - In artikel 6.6.3, onder f (oud) / h (nieuw) wordt een nieuw sub 4 toegevoegd, dat luidt als volgt:
“alle verlichting die aan of op gebouwen is aangebracht (waaronder gevelverlichting, terreinverlichting of functionele verlichting) dient te zijn uitgerust met een bewegingssensor. Deze verlichting mag uitsluitend inschakelen wanneer beweging wordt gedetecteerd en dient binnen maximaal 2 minuten na het laatste gedetecteerde signaal automatisch uit te schakelen.”
 - In artikel 6.9.3, onder a vervallen de woorden “of kavels”.
 - In artikel 9.4, onder e de term “onverharde voetpaden” wordt vervangen door “wandelpaden”.
 - In artikel 10.4, onder e de term “onverharde voetpaden” wordt vervangen door “wandelpaden”.
 - In artikel 11.4, wordt een onder i toegevoegd, dat als volgt luidt: “in-/uitritten ten behoeve het ontsluiten van de binnen de functie 'Bedrijventerrein' gelegen kavels, met dien verstande dat de kavels met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O' niet mogen ontsluiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone inritten niet toegestaan'.”
 - De tekst van artikel 21.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst “Het is verboden om de gronden binnen de functies 'Groen', Groen - waterberging, Natuur, Natuur - waterberging, Verkeer en Water te gebruiken of te laten gebruiken als (tijdelijk) gronddepot.”
 - In artikel 21.2 wordt de leden van artikel 6.4 waarnaar wordt verwezen, aangepast naar “a tot en met f”.
 - Artikel 22.1, onder a, sub 6 “het aanbrengen van een (tijdelijk) gronddepot” vervalt. De rest van het artikel wordt hernummerd.
 - In artikel 22.1, onder a, sub 8 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – zone water”.
 - In artikel 22.1, onder a, sub 10 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1”.
 - In artikel 22.1, onder a, sub 11 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
 - In artikel 22.1, onder a, sub 12 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”
 - In artikel 22.1, onder b, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
 - In artikel 22.1, onder b, sub 2 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
 - In artikel 22.1, onder b, sub 3 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1” respectievelijk “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.

- In artikel 22.1, onder b, sub 4 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1” respectievelijk “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 22.1, onder b, sub 5 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1” respectievelijk “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 22.5, onder b, sub 3 wordt voor de zinsnede “wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag...” het woord “alleen” ingevoegd.
- In artikel 23.1, onder b wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
- In artikel 23.1, onder c wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1”.
- In artikel 23.1, onder d wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 23.1, onder e wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – zone water”.
- In artikel 27.5, onder c, sub 4 wordt na de zinsnede “de in acht te nemen (kwaliteits)eisen” de volgende passage ingevoegd: “, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3,”
- In artikel 27.6, onder d, sub 2, derde opsommingsbolletje vervalt de zinsnede “het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied,”.
- In artikel 27.6, onder d, sub 2, vierde opsommingsbolletje, wordt na de zinsnede “de in acht te nemen (kwaliteits)eisen” de volgende passage ingevoegd: “, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder het vorige opsommingsbolletje,”.

Verder zijn de volgende aanpassingen aan de orde:

- De kostenverhaalsregeling is geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2026. Dit leidt tot aanpassingen van de financiële uitwerking van de kostenverhaalsregels en de daarmee verband houdende onderdelen van de motivering.

Deze aanpassingen betreffen:

- a. de artikelen 27 en 28;
- b. hoofdstuk 7.2 van de motivering
- c. hoofdstuk 8.2 van de motivering
- d. bijlagen van de regels (nrs 3 en 5 tot en met 9)
- e. bijlagen van de motivering (nrs 18 tot en met 27, 29, 31 tot en met 34).

Bijlagen

De passende beoordeling wordt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling 14 januari 2026 ([ECLI:NL:RVS:2026:193](https://ecli.nl/RVS:2026:193)) aangevuld met de volgende tekst:

‘Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) geldt voor ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) een lichtere invulling van de additionaliteitstoets dan bij projectvergunningen. Volgens die uitspraak moet de gemeenteraad zich ervan

vergewissen dat in openbaar raadpleegbare gegevens géén aanwijzingen bestaan dat de referentiesituatie moet worden ingezet als instandhoudings- of passende maatregel voor natuurherstel. De gemeenteraad hoeft géén diepgravend specialistisch onderzoek te doen naar alle interne stukken van de provincie of naar feitelijke herstelopgaven. Wij hebben conform voornoemde uitspraak onderzocht of in openbaar raadpleegbare informatie aanwijzingen bestaan dat de referentiesituatie voor de ontwikkeling Smakterheide Noord reeds noodzakelijk is voor instandhoudings- of passende maatregelen. Uit de openbare Natura 2000-beheerplannen (N2000-plan Boschhuizerbergen 2020-2026 (definitief, maart 2020), Natura 2000-beheerplan Grootte Peel, Deurnsche Peel & Mariapeel (definitief, oktober 2017), N2000-plan Maasduinen 2019-2025 (definitief, juni 2019), Natura2000-plan Sint Jansberg (definitief, februari 2022), Natura 2000-beheerplan Zeldersche Driessen (definitief, november 2016), Natura 2000-beheerplan Oeffelter Meent (definitief, april 2016) en Beheerplan Natura 2000-gebied De Bruuk (definitief, maart 2025), provinciale beleidsdocumenten (Omgevingsvisie Limburg 2021 (1 oktober 2021), Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (mei 2025), Limburgs Offensief Stikstof (23 september 2025) en overige openbaar beschikbare bronnen blijkt geen enkele aanwijzing voor te komen dat de stikstofruimte in de referentiesituatie voor Smakterheide nodig is voor natuurherstel. Daarmee is geen sprake van dubbelgebruik van stikstofruimte. Dit leidt tot de conclusie dat intern salderen in de passende beoordeling kan worden ingezet. Daarmee wordt voldaan aan de additionaliteitstoets.'

Aanpassing rapport Indirecte akoestische effecten (wegen) vanwege wijziging uitgangspunten in kader van de verbreding van de Spurkt.

4 Vervolgprocedure

Vaststelling van het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-va01) door de gemeenteraad is voorzien op 26 mei 2026. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. Er zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Volgens artikel 10.3 van het Omgevingsbesluit dient het vaststellingsbesluit tot wijziging van een omgevingsplan onverwijld te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg, indien:

- een provinciale zienswijze niet of niet volledig is overgenomen, of
- het vastgestelde plan afwijkt van het ontwerp en er sprake is van provinciaal belangen; met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Deze toezending vormt de basis voor een eventuele inzet van een reactieve interventie door de provincie, zoals geregeld in artikel 16.21 van de Omgevingswet. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de raadsvergadering van de gemeenteraad per elektronische weg aan Gedeputeerde

Staten worden verzonden. Zij nemen vervolgens zo spoedig mogelijk een besluit over een eventuele interventie. Het is dan ook nog niet op voorhand te zeggen wanneer de publicatie plaatsvindt en de beroepstermijn begint.

De beroepstermijn voor de duur van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit.

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

Het TAM-Omgevingsplan treedt volgens artikel 16.78 van de Omgevingswet vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)

Bijlagen

Bijlage 1

Brief 30-03-2026 van C. Habben Jansen, Steenhuijs Grondzaken B.V.

Aan de raad van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Datum: 30 maart 2026
Betreft: reactie op zienswijzen taxatierapport inbrengwaarde kostenverhaalsgebied
Smakterheide-Noord, wijziging omgevingsplan Venray
Kenmerk: SG26/102827/8

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hieronder volgt de reactie op de zienswijzen die ingediend zijn op het TAM-IMRO ontwerp-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerrein Smakterheide-Noord. De reactie beperkt zich tot de zienswijzenonderdelen die betrekking hebben op het onderdeel taxatierapport inbrengwaarde kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord, wijziging omgevingsplan Venray. Op de hiernavolgende zienswijzen (cursief aangegeven) van de hieronder genoemde reclamanten wordt in deze brief ingegaan:

1. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, Brighthouse Innovalaan 1, 5928 SX Venlo, d.d. 9 februari 2026;
2. de heer ██████████, Spurkt 5, 5804 AR Venray, d.d. 4 februari.

Reactie op zienswijzen reclamant 1 (B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo).

Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, waarbij de nummering van de zienswijzen is aangehouden.

Zienswijze 119

Eigendom 2.1. wordt als één eigendom in de taxatie opgenomen. Ons inziens is dat niet juist en zou dit aangemerkt moeten worden als twee zelfstandige eigendommen met dito taxatie. Op grond van de WVG kunnen de onbebouwde delen van dit percelen ter verkoop aan de gemeente worden aangeboden los van het bebouwde deel van het perceel. Het bebouwde deel zou in een later stadium verkocht dan wel onteigend kunnen worden. In dat geval is de gebruikswaarde van het bebouwde deel hoger dan de complexwaarde en "zakken de gebouwen niet in de grond" zoals nu is geconstateerd.

De taxatie heeft plaatsgevonden per eigendom, conform artikel 1.26 van de planregels.

De taxateur gaat ervan uit dat de reclamant in zijn zienswijze eigendom 2.2 bedoeld, immer eigendom 2.1 betreft onbebouwde grond. Voor de onderbouwing van de taxatie van het eigendom 2.2, welke voor een deel bestaat in een bebouwd gedeelte (agrarische huiskavel met woonhuis en opstallen) en voor het grootste gedeelte bestaat uit onbebouwde grond, verwijst de taxateur naar arrest van de Hoge Raad van 22 september 2017 (ECLI:NL:HR:2017:2449).

In de zaak die heeft geleid tot het arrest van de Hoge Raad van 22 september 2017 was ook een dergelijke splitsing aan de orde. In die zaak werd een agrarische huiskavel inclusief woning en losse grond onteigend voor de realisering van een nieuwe woonwijk. Net als in onderhavige casus was het object één economische eenheid. De bedrijfswoning was in het nieuwe bestemmingsplan niet positief bestemd en zou dus voor de realisering van de nieuwe woonwijk gesloopt moeten worden. De vraag was of deze woning nu volgens het bestaande gebruik (als bedrijfswoning) moest worden gewaardeerd of dat bij de waardering moest worden uitgegaan van de nieuwe woonbestemming van het betreffende gebied en daarmee van de sloop van de betreffende woning. (in welk geval de betreffende grond enkel een waarde als ruwe bouwgrond zou hebben). In de zaak die leidde tot het hiervoor genoemd arrest uit 2017 had de rechtbank vastgesteld dat de aanwezige bebouwing moest worden gesloopt om de nieuwe woonbestemming van het gebied te kunnen realiseren, zodat het gebruik van die bebouwing dus niet krachtens overgangsrecht had kunnen worden voortgezet. In die situatie had het gehele onteigende zijn hoogste waarde als ruwe bouwgrond en bestond er geen grond om aan de aanwezige bebouwing nog een afzonderlijke waarde toe te kennen. De Hoge Raad verwierp het tegen dit oordeel ingediende cassatieberoep.

In onderhavige casus worden de bestaande bebouwing ook gesloopt om de nieuwe bestemming te kunnen realiseren. Om deze reden gaat de taxateur uit van de complexwaarde voor het gehele object en kent geen aparte waarde aan de agrarische bouwkavel met opstallen toe. De totale complexwaarde voor het eigendom 2.2 is hoger dan de totale gebruikswaarde (de waarde van de agrarische huiskavel en de agrarische gronden). Om deze reden wordt voor de inbrengwaarde voor het eigendom 2.2 de complexwaarde aangehouden.

Zienwijze 120

Een aantal eigendommen zijn gelegen direct aan de bestaande weg de Spurkt en worden ook in het voorliggende plan op die weg ontsloten. Het is niet duidelijk waarom de taxateur in zijn rapport geen aandacht schenkt aan het feit dat in die gevallen sprake is van een voorstrook met dito effect op de inbrengwaarde van betreffende eigendommen.

Volgens de onteigeningsjurisprudentie kan aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in artikel 15.25 Omgevingswet een hogere waarde worden toegekend dan de complexwaarde volgens indien de bijzondere ligging of hoedanigheid ervan de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije

commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper, een hogere prijs zou tot stand komen dan de complexwaarde. Voor een voorstrook is dit nader verwoord in het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 (X/Venray, ECLI:NL:HR:2011:BP2316). In dit geval was er sprake van een strook grond die langs een bestaande weg met voorzieningen, zoals afwatering, verlichting en kabels en leidingen ten behoeve van aansluitingen van nutsvoorzieningen, was gelegen. Op grond van onder meer dit arrest is de taxateur van mening dat er geen sprake is van een voorstrook zoals genoemd door appalant, dit in verband met het volgende:

- a. het kostenverhaalsgebied is opgedeeld in 2 deelgebieden (zie hiervoor de verbeelding);
- b. voor deelgebied 1 is de zone specifieke vorm van bedrijventerrein-Spurkt-weggedeelte 1 van belang;
- c. ingevolge artikel 6.6.2 sub g onder 1 van de planregels kan een omgevingsvergunning voor een bouwkavel alleen maar worden verleend als het bouwrijp maken van het gebied onder b heeft plaatsgevonden;
- d. de uitleg van het bouwrijp maken van de gronden in Spurkt weggedeelte 1 is vastgelegd in artikel 22.1 a sub 10. van de planregels;
- e. deze hele weg tot aan de kruising Metaalweg dient te worden verbreed en te worden voorzien van een nieuwe fundering omdat ze anders niet geschikt is voor het nieuwe bedrijventerrein (zie de omschrijving bijlage 2 regels);
- f. een vergelijkbare bepaling geldt voor deelgebied 2, met de aanduiding Spurkt-weggedeelte 2. Dit is een landbouwweg die eerst moet worden verbreed tot een bedrijvenweg met inbegrip van alle voorzieningen;
- g. in art 6.6.2 sub h onder 2 van de planregels dient zowel de aanpassing van Spurkt-weggedeelte 1 als 2 te hebben plaatsgevonden;
- h. in artikel 22.1 van de plan regels zijn de definities en aanpassingen van de Spurkt weggedeelten 1 en 2 weergegeven.

Omdat uit het bovenstaande blijkt dat aan de weg Spurkt nog de nodige aanpassingen plaats en voorzieningen getroffen dienen te worden is er geen sprake van een bestaande weg met voorzieningen in de zin van de onteigeningsjurisprudentie. De taxateur is van mening dat er geen sprake is van een voorstrook zoals genoemd door appalant.

Verder is de taxateur van mening dat - voor het geval geoordeeld wordt dat er wel sprake zou kunnen zijn van een voorstrook - gezien de fysieke ligging van de weg Spurkt ten opzichte van de uit te geven kavels er sprake is van relatief lange weg (1,3 km) met veel aangrenzende uit te geven kavels. De taxateur is van mening dat een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper niet tot een hogere prijs voor de stroken grond langs Spurkt zou komen dan de complexwaarde. Uit de referentietransacties binnen het kostenverhaalgebied gelegen langs Spurkt blijkt niet dat er hogere prijzen voor stroken grond langs Spurkt betaald is.

Zienswijze 121

De taxateur heeft geen rekening gehouden met het bij de gemeente Venray bekende plan van Tennet om door het plangebied een nieuwe tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren.

De taxateur heeft kennisgenomen van het plan van Tennet om door het plangebied een nieuw tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren. Op bladzijde 17 van het taxatierapport is aangegeven dat Tennet het voornemen heeft om naast de bestaande hoogspanningsverbinding een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen. Op bladzijde 22 van het taxatierapport is vermeld dat taxateur niet weet hoe concreet dit voornemen is.

Zienswijze 123

Op pagina 11 van het rapport wordt aangegeven, dat een concept is beoordeeld door de gemeente en de reactie van de gemeente heeft geleid tot een aanpassing van de schadeloosstelling. Onduidelijk is waar deze aanpassing concreet betrekking op heeft. Hier kan de schijn ontstaan dat de gemeente de waarde heeft beïnvloed als belanghebbende partij.

De uitgebrachte taxatie valt onder de regels en de praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Overeenkomstig deze regels is het concept aan de gemeente aangeboden uitsluitend ter controle van de feitelijke (on)juistheden. Op grond van nader ontvangen informatie, zoals bouwtekeningen, van de gemeente over de grootte en de inrichting van de opstallen zijn de inbrengwaarden van de objectnummers 3 (beperkt verhoogd) en 7 (beperkt verlaagd) in het tweede concept aangepast. De complexwaarde is niet gewijzigd.

Zienwijze 124

De taxateur beroept zich op een recente transactie van afgerond € 31,- in het plangebied. Nagelaten wordt te vermelden dat dit een transactie betreft met het oog op een naderend overlijden van de verkopende partij. Verkopende partij is ook zeer kort na het tekenen van de koopovereenkomst met de gemeente overleden. In hoeverre dan sprake is van een volledige vrije marktwerking is niet beoordeeld door de taxateur bij het gebruik van deze transactie.

Naar het oordeel van de taxateur is bij deze transactie voldaan aan de voorwaarden van het bij onteigening gebruikte waardebegrip 'werkelijke waarde'. Op grond van de bij de taxateur beschikbare gegevens is de transactieprijs tot stand gekomen tussen redelijk handelende partijen, die zonder dwang, met volledige informatie en in een normale markt tot een koop en verkoop gekomen. Er is naar het oordeel van taxateur dan ook sprake van een vrije marktwerking.

Zienswijze 125

De taxateur hanteert referenties van Trade Port Noord van meer dan 5 jaar voor de peildatum. Ons inziens zijn die referenties niet meer bruikbaar bij de huidige marktontwikkeling.

Het is in het onteigeningsrecht toegestaan om referentieprijzen ouder dan 5 jaar te hanteren. Hiervoor verwijst de taxateur naar de arresten van de Hoge Raad, waaronder de zaak Staat/ Van Ewijk (ECLI:NL:HR:2008:BC5710). De Hoge Raad bevestigde in dit arrest dat de rechter niet gebonden is aan vaste regels voor de ouderdom van referenties, maar moet beoordelen of het voldoende inzichtelijk en deugdelijk is gemotiveerd. De taxateur is van mening dat de gebruikte referenties om deze reden bruikbaar zijn.

Zienswijze 126

De taxateur gebruikt transacties in klaver 7 van Greenport Venlo uit 2022 en 2023 zonder daarbij te vermelden dat op dat moment sprake werd van grote onzekerheid inzake de ontwikkeling van klaver 7 waardoor niet altijd sprake was een normale marktsituatie voor de verkopende partij. Dat mede ingegeven doordat op dat moment gemeente Venray het bestemmingsplan De Spurkt niet had vastgesteld en daar de aankoop van gronden was stilgelegd.

Het is de taxateur bekend dat in 2022 en 2023 publiekrechtelijk onzekerheid was over de ontwikkeling van Klaver 7. Dit kwam onder meer de raadsbrede motie van gemeenteraad Horst aan den Maas, 12 juli 2022 over de herontwikkeling van het ontwikkelkader, er geen consensus bestond tussen de aandeelhouders en er geen duidelijke ontwikkelingskader was. Naar het oordeel was vanaf het aannemen van de raadsbrede motie het voor de buitenwereld bekend geworden dat er discussie over het ontwikkelingskader bestond. De genoemde transacties zijn voor de datum van de genoemde raadsbrede motie tot stand gekomen. Daarnaast is de taxateur van mening dat de door reclamant genoemde onzekerheden, zoals het niet vaststellen van het bestemmingsplan en stopzetten van de aankopen geen of nauwelijks een beperkte invloed had op de genoemde transacties, omdat marktpartijen bij het aankopen van gronden gelegen in ontwikkelingsgebieden waar de beoogde bestemming (nog) niet onherroepelijk is altijd wel uitgaan van planologische en bestuurlijke onzekerheden. De ontstane publiekrechtelijke onzekerheid in 2022 en 2023 heeft naar het oordeel van de taxateur geen of nauwelijks invloed gehad om de marktsituatie ten tijde van het tot stand komen van de genoemde referentieprijzen.

Zienwijze 127

Daarnaast laat de taxateur na meer recente transacties in het zelfde plangebied in zijn taxatie te betrekken zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot perceel kadastraal Grubbenvorst L944 +

L946 welke recent voor € 50,- per m2 zijn aangekocht door een derde ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 11.

Deze transactie uit 2021 betreft een woonhuis met schuur en omliggende grond. De bouwvlak met de bestemming wonen is ca. 5.000 vierkante meter groot. De taxateur heeft geen inzicht in de taxatie van dit object, maar is van mening, dat gezien de aard van het object de waardering gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object en niet op de complexwaarde van Klaver 11. Naar het oordeel van de taxateur is deze transactie is door (veronderstelde) de waarderingsgrondslag, de bebouwing en de bestemming onvoldoende vergelijkbaar met de onbebouwde gronden (complexwaarde) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide.

Zienswijze 128

Hetzelfde geldt voor de percelen (nu) Venlo X 2201+2202+2203 aan de Heierkerkweg in Venlo welk ook door een derde zijn aangekocht ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 14 (Greenport Business Park).

Dit betreft een transactie uit 2019 (koop 20 december 2019) en betreft de aankoop van een woonhuis met stallen en percelen grond. De transactie omvat naast de percelen grond ook een woonhuis met opstallen. De taxateur heeft geen inzicht gehad in de taxatie van dit object, maar is van mening dat, gezien de aard van het object, de waardering gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object en niet op de complexwaarde van Klaver 14. Naar het oordeel van de taxateur is deze transactie om deze reden onvoldoende vergelijkbaar met de onbebouwde gronden (complexwaarde) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide.

Zienswijze 129

Niet begrijpelijk is dat de taxateur transacties binnen de gemeente Venray zelf ten bate bedrijventerrein Wanssum Oost hier buiten de referenties laat en juist in de taxatie van dat terrein (welke gelijktijdig ter inzage ligt) zich baseert op een residuele waarde berekening welke in dit geval niet wordt gebruikt als referentie. Hier ontbreekt de logica.

Het kostenverhaalgebied Smakterheide is ruim 50 ha groot, waarvan ca. 22 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijfsfuncties. De overige gronden worden gebruikt voor de aanleg van groen, waterberging, infrastructuur, natuur en water. Het uitgiftepercentage bedraagt derhalve ca. 44%. Het kostenverhaalgebied Wanssum-Oost is ca. 8,3 ha groot, waarvan ca. 7,1 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijfsfuncties. De overige gronden worden gebruikt voor de aanleg van wadi's, groen, waterberging en infrastructuur. Het uitgiftepercentage bedraagt derhalve 85%. De uitgiftepreizen voor de kavels voor de bedrijfsfuncties tussen de twee gebieden wijken niet substantieel af. Het uitgeefbaarheid percentage van Wanssum-Oost is bijna tweemaal het

uitgiftepercentage van Smakterheide. Dit gegeven heeft een grote invloed op de inbrengwaarde. De complexwaarde van de gronden binnen het kostenplangebied Wanssum-Oost ligt om deze reden op een veel hoger niveau. De transacties binnen het kostenverhaalgebied Wanssum zijn om vorengenoemde redenen niet bruikbaar als referentietransactie voor het bepalen van de inbrengwaarde van het kostenverhaalgebied Smakterheide.

Zienswijze 130

In bijlage 1 bij eigendom 7 wordt gesproken over Spurkt 5a maar dat betreft Spurkt 8.

Dit is correct en zal in het taxatierapport aangepast worden. Wel gemeld kan worden dat het in paragraaf 2.3 van het taxatierapport het wel correct vermeld stond.

Reactie op zienswijzen reclamant 2 (de heer ██████████).

In bijlage 25 – taxatierapport inbrengwaarden – wordt voor het perceel nummer 3 eigendom van ondergetekende, kadastraal bekend gemeente Venray sectie U, nummers 289 en 291 en samen groot 01.98.18 ha met de daarop staande opstallen een inbrengwaarde genoemd van euro 1.456.386,--. Het is ondergetekende onduidelijk hoe taxateurs tot dit bedrag zijn gekomen. Een tweetal onteigeningsdeskundigen hebben de schadeloosstelling vastgesteld op een bedrag van euro 1.950.000, exclusief deskundigenkosten met daarbij een aantal aanvullende voorwaarden. Bovenstaande is bekend bij de gemeente Venray. Ambtelijk is de bereidheid uitgesproken dit met een positief advies voor te leggen aan het gemeentebestuur.

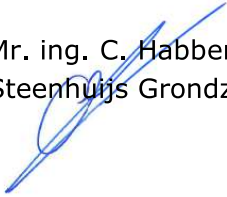
Naar aanleiding van de zienswijze van de heer ██████████ heeft de taxateur in aanwezigheid van de heer ██████████ de onroerende zaken nader opgenomen. Verder is telefonisch gesproken met beide onteigeningsdeskundigen (één namens de heer ██████████ en één namens de gemeente Venray). Deze nadere beschouwing van de betreffende onroerende zaak heeft geleid tot aanpassing van de taxatie. De kwaliteit van de opstallen lag op een hoger niveau dan eerder was geschat. Verder is de schadeloosstelling aangepast in de zin dat er bij de reconstructieschade wordt uitgegaan van het aankopen van vervangende grond en bouw van de opstallen in plaats van aankoop van een bestaand object. Voor een nadere toelichting op de waardering wordt verwezen naar bijlage 2 van het taxatierapport.

De zienswijzen van reclamant 1 geven geen aanleiding aan taxateur om tot een andere waardering te komen. De zienswijze van reclamant 2 leidt tot aanpassing van de inbrengwaarde van het objectnummer 3 en zal in het taxatierapport worden toegepast.

De taxateur stelt aan u voor om deze aanpassing van de taxatie te betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan.

Hoogachtend,

Mr. ing. C. Habben Jansen RT
Steenhuijs Grondzaken B.V.



Bijlagen

Bijlage 2
Brief 31-03-2026 van Stec Groep bv

Gemeenteraad Venray
Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray
Verzonden per email

Datum: 31 maart 2026
Ons kenmerk: 26.060 / DD
Onderwerp: Reactie zienswijzen grondprijadvies Smakterheide-Noord

Geachte leden van de gemeenteraad van Venray,

Aanleiding van deze brief

Op 4 december 2025 hebben wij (Stec Groep) een grondprijadvies uitgebracht voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Dit grondprijadvies is (onder andere) verwerkt binnen het ontwerp TAM-Omgevingsplan "Bedrijventerrein Smakterheide Noord" onder bijlage 21 en bijlage 22 van de motivering van het omgevingsplan. Het grondprijadvies is onderdeel van de in het omgevingsplan opgenomen regeling voor het kostenverhaal.

Op dit uitgebrachte grondprijadvies zijn verschillende zienswijzen ingediend. In deze brief gaan we hierop in en geven per ingediende zienswijzen aan waarom deze wel- of niet van invloed is op het uitgebrachte grondprijadvies voor Smakterheide-Noord. Iedere zienswijze is tekstueel overgenomen, waarbij de nummering zoals gehanteerd door de gemeente in de zienswijzennota. Onder iedere zienswijze een blauwe box is opgenomen met daarin onze reactie.

Ingediende zienswijzen m.b.t. het grondprijadvies

7. Het omgevingsplan gaat uit van een variatie in bouwhoogten. Richting het bestemmingsplan Natuur – waterberging loopt de maximale bouwhoogte af naar 9m. Gelet op de bindende verkaveling worden kavels gerealiseerd met twee verschillende bouwhoogten. Gezien de relatief beperkte omvang van de kavels is dat voor de ontwikkelbaarheid niet wenselijk. Ook is het vanuit landschappelijk oogpunt is het de vraag of de onrust die een gebouw in twee verschillende bouwhoogte opweegt wenselijk is. Een uniforme bouwhoogte van 12 m geeft meer rust en bruikbaarheid van de percelen. **Verder is in de taxatie van de uitgifteprijzen geen rekening gehouden met deze deels verlaagde bouwhoogte van 9 meter.**

Reactie Stec Groep

Er is in bijlage A van het grondprijzadvies d.d. 4 december 2025 opgenomen dat de toegestane bouwhoogte oplopend tot 12 meter is, met uitzondering tot 15 meter. Hierbij was bekend dat 9 meter voor (delen van) sommige kavels de maximale bouwhoogte is. Er is hiermee rekening gehouden (zie paragraaf hieronder). In deze brief wordt niet ingegaan op het landschappelijke oogpunt uit de zienswijze.

9 meter bouwhoogte is voor het midden- en kleinbedrijf in veel gevallen voldoende, indien er sprake is van volwaardig bedrijfsmatig gebruik van de begane grond met een vrije hoogte van circa 5 meter en daarboven een mezzanine (tussenverdieping) van circa 3,5 meter. Een vrije hoogte van circa 8,5 meter zonder mezzanine is uiteraard ook mogelijk. 9 meter bouwhoogte staat echter geen volledig dubbellaags gebruik (met twee volledige productievloeren) of hoge stellingopslag toe.

Zo heeft veel van het kleinschalige tot middelgrote bedrijfsvastgoed (tot circa 1 tot 2 hectare kavel) op het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, de haven van Wanssum en Saxe-Gotha (Boxmeer) een huidige bouwhoogte tot circa 9 meter, terwijl hier vaak een hogere bouwhoogte is toegestaan. Uiteraard zijn er ook bestaande bedrijven die wel de maximale bouwhoogte benutten. Voor grotere logistieke hallen (vanaf circa 3 hectare kavel, vergelijkbaar met andere GXO op Smakterheide) geldt doorgaans een ideale bouwhoogte van 14 tot 15 meter. Dit type grootschalige activiteit is echter niet toegestaan op Smakterheide-Noord.

Conclusie

Een maximale bouwhoogte van 9 meter is voor veel midden- en kleinbedrijven een courante bouwhoogte. Desalniettemin kan dit voor bedrijven weldegelijk beperkend zijn in hun bedrijfsmatig ruimtegebruik. Er zijn echter verschillende kavels beschikbaar die wél beschikken over een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter, waar deze bedrijven die daar behoefte aan hebben gebruik van kunnen maken. Ook de betreffende kavels waar maximaal 9 meter geldt (kavels A, C, D, E, M en O) beschikken alle gedeeltelijk over een deel waar ook 12 of zelfs 15 meter is toegestaan (zie beeldkwaliteitsplan). Hoewel niet ideaal, zorgt dit dat ook op bovengenoemde kavels via efficiënte indeling (door bijvoorbeeld parkeerplaatsen, bijgebouwen, groeninpassing etc. op deze gronden met een bouwhoogte van 9 meter te realiseren) de kavel en bouwhoogte van 12 tot 15 meter optimaal kan worden benut. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

13. Onder 6.5. wordt het gebruik van een heftruck of terminal trekker op diesel of benzine verboden. Dat kan voor bedrijven en activiteiten die zeer beperkend zijn. Het MKB wordt bijvoorbeeld belevd met mobiele lossystemen (kooi-aap) waar geen elektrische alternatieven voor zijn. Juist het MKB wordt hierdoor geraakt. **Daarnaast is met deze beperking in het gebruik bij de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden.**

Reactie Stec Groep

Zoals is opgenomen onder art 6.5. sub e van de planregels is bedrijfsmatige gebruik van gronden en bebouwing, daaronder begrepen de interne voertuigbewegingen, niet toegestaan indien dit gebruik leidt tot stikstofemissie. Voor zover bekend zijn er voldoende elektrische kooiapen en/of vergelijkbare elektrische alternatieven beschikbaar.

Conclusie

Er zijn voldoende elektrische alternatieven beschikbaar. Hoewel mogelijk enigszins duurder dan een fossiel aangedreven variant, **zien wij dit niet als reden het grondprijzadvies aan te passen.**

18. Buitenopslag is als geheel uitgesloten terwijl juist de lokale MKB behoefte heeft aan buitenopslag. Zie overige bedrijventerreinen in Venray.

Daarnaast is bij de taxatie van de uitgifteprijs met deze beperking geen rekening gehouden.

Reactie Stec Groep

De gemeente Venray heeft gekozen om geen buitenopslag toe te staan om een uniform en aantrekkelijke uitstraling van Smakterheide-Noord te waarborgen. In het grondprijzadvies d.d. 4 december 2025 is in de uitgangspunten in paragraaf 2.1 opgenomen dat er wordt uitgegaan van een zo intensief mogelijke bebouwing: *"We hanteren het uitgangspunt dat kavels in lijn met de geldende maximale bebouwingspercentages per terrein zo maximaal mogelijk worden bebouwd. Indien een partij kiest om extensief te bouwen, is er geen aanleiding tot een korting op de grondprijs. Dit vanuit het oogpunt van intensief en duurzaam ruimtegebruik."* Maximaal benutten en bebouwen van de beschikbare ruimte is dus het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het advies.

Conclusie

Het niet toestaan van buitenopslag sluit mogelijk bepaalde bedrijven uit van een vestiging op Smakterheide-Noord zoals autobedrijven. Dit is een gemaakte keuze door de gemeente Venray, en vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik is buitenopslag niet wenselijk. Hiermee is rekening gehouden in het bepalen van de grondprijs. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

20. Onder 6.11.3 is opgenomen dat minimaal 20% van het bouwperceel als groen moet worden ingericht. Dat is heel inefficiënt en daardoor is ook 20 % minder terrein beschikbaar voor bedrijvigheid. **Daarnaast is in de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden met deze voorwaarde.** Ook wijkt deze regel af van in de toelichting vermelde eis dat

20 % van het niet bebouwde deel van de kavel groen dient te worden ingericht.

Reactie Stec Groep

Onze indruk is dat de zienswijze ingaat op art. 6.11.2 en niet 6.11.3. Hierin is opgenomen dat een bouwperceel groen wordt ingericht met een omvang van minimaal 20% van de grootte van dat betreffende bouwperceel en dat deze groenvoorziening in stand wordt gehouden. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4 bij de regels van het omgevingsplan, bladzijde 6) wordt gesproken van 20% van het niet-bebouwde deel van de kavel. Dit zorgt voor een tegenstrijdigheid.

De gemeente Venray heeft aangegeven dat de formulering van de regels in art. 6.11.2 niet in lijn is met de toelichting en dat de regel gewijzigd zal worden vastgesteld, waarbij het minimaal aandeel groen 20% ziet op niet-bebouwde deel van de kavel zal beslaan.

Deze 20% mag echter ook worden ingevuld door bijvoorbeeld het gebruik van grasbetontegels / halfverharding onder parkeerplaatsen. Op basis van onze bureaucxpertise weten we dat een gemiddeld Nederlands midden- en kleinbedrijf circa 10 tot 20% van de kavel gebruikt voor parkeren. Ook 'loze' ruimte (zoals de verplichte afstand tussen erfafscheiding en buitengevel van een pand) kan als groene invulling worden ingezet.

Conclusie

Uitgaande van de voorgenomen aanpassing van de planregels zien we voldoende mogelijkheden om de groene invulling van onbebouwde ruimte op kavels zo in te zetten, dat dit niet ten koste hoeft te gaan van bedrijfsmatig gebruik. bijvoorbeeld door inzet van grasbetontegels. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Toelichting:

44. Bij 6.8. omgevingsveiligheid wordt gemeld dat beperkt kwetsbare objecten niet mogelijk worden in de 10-6 contour. Er zijn dan geen gebouwen waar langere tijd mensen in verblijven toegestaan (kantoren maar ook bedrijfsloodsen) in die zone. Dat is een ernstige beperking in de bruikbaarheid van die (delen van) uitgeefbare kavels. **In de taxatie van de uitgiftiprijzen is daar geen rekening mee gehouden en verder heeft het tot gevolg dat reguliere bedrijven er zich niet kunnen vestigen in die contour, enkel bedrijven met buitenactiviteiten maar buitenopslag wordt niet toegestaan.**

Reactie Stec Groep

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - 10-6 contour' zijn inderdaad beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties en bijbehorende functies niet toegestaan. Deze contour beslaat echter slechts een zeer klein deel aan de zuidzijde van kavels N en M, gelegen tegen de kavelgrens.

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4 bij de regels van het omgevingsplan, bladzijde 60) is opgenomen dat de minimale verplichte afstand tussen het gebouw en de perceelgrens op de desbetreffende kavels 10 meter bedraagt. De gemeente Venray heeft aangegeven dat de formulering van de regels in art 6.6.2 sub e niet in lijn is met het beeldkwaliteitsplan en dat de planregel gewijzigd zal worden vastgesteld, in lijn met de betreffende criteria in het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

Hoewel de 10-6 contour in beginsel zeer beperkend is voor bedrijfsmatig gebruik van gronden die binnen de contour vallen, is het effect hiervan op kavels N en M te verwaarlozen of niet bestaand vanwege de minimale verplichte afstand tussen gebouw en de perceelgrens. In de meest brede variant beslaat de contour circa 17 meter vanaf de erfgrans op kavel N (ter hoogte van de huidige Nijverheidsstraat) tot nog geen paar meter meer noordoostelijk. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Bijlage 2 bij de regels:

53. Percelen worden opgeleverd 20 cm onder het peil van de weg en daardoor zou geen of minder ophoging nodig zijn. Dit zal kosten besparen voor de ontwikkelaar maar is kostenverhogend voor het te vestigen bedrijf. In de taxatie van de uitgifteprijs is met deze afwijkende verkoopvoorwaarde geen rekening gehouden.

Reactie Stec Groep

De gemeente Venray levert zoals volgt uit de kwaliteitsomschrijving (hfst. 0, pagina 2) de kavels 20 centimeter onder wegniveau op. Dit is een bewuste keuze. Hierdoor kan de koper van de kavel de grond die vrijkomt door het graven van de funderingen voor het daar te bouwen bedrijf, kan gebruiken voor het ophogen van de rest (onbebouwde deel) van de kavel. Zo hoeft er door de koper dus geen overtollige grond worden afgevoerd.

Conclusie

De gemeente Venray maakt bewust de keuze om de kavel 20 centimeter onder wegniveau op te leveren om de ontwikkelende partij bij ontwikkeling van pand en kavel juist tegemoet te komen in het voorkomen van aanvullende kosten voor het afvoeren van overtollige grond. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Bijlage 4 bij de regels:

64. Hier wordt als voorwaarde gesteld dat minimaal 20 % van het onbebouwde gebied groen wordt ingericht. De bijbehorende tekening op pagina 60 klopt daarbij echter niet. In de regels is het ook anders bepaald waar 20 % van het gehele kavel groen moet worden ingericht. Daarnaast leidt deze voorwaarde ertoe dat een deel van de kavel niet voor functies als parkeren e.d. kan worden gebruikt. **In de taxatie van de uitgifteprijsen is hier geen rekening mee gehouden waardoor de uitgifteprijsen mogelijk te hoog zijn ingeschat door de taxateur.**

Reactie Stec Groep

Zie reactie bij punt 20.

Bijlage 15 bij de toelichting

- 108 Binnen de 10-6 contour van Benegas worden geen kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Als voorwaarde wordt o.a. genoemd dat personen in die bedrijven maar beperkte tijd aanwezig mogen zijn. Reguliere kantoren of bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd grotere aantallen medewerkers verblijven zijn niet toegestaan. Daardoor is de bruikbaarheid van die gebouw/locaties voor bedrijvigheid beperkt en daarmee ook van invloed op de waarde van die locaties. **In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijsen is daar geen rekening mee gehouden.**

Reactie Stec Groep

Zie reactie bij punt 44.

- 109 Binnen het explosie aandachtgebied en het brand aandachtsgebied zijn extra voorzieningen/ voorwaarden van toepassing voor het gebruik van deze bouwpercelen. Dat leidt tot hogere bouwkosten. **In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijsen is daar geen rekening mee gehouden.**

Reactie Stec Groep

Op zowel de kavels gelegen binnen de 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' en 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' (voornamelijk kavels F, M, N en O) gelden aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hieronder vallen onder andere hogere brandwerendheid, hogere brandklasse voor de buitengevels en dak, hogere structurele weerstand van het vastgoed en beglazing moet zijn uitgevoerd dat er bij explosie géén gevaarlijke scherfwerking kan ontstaan. Dit zorgt inderdaad voor hogere bouwkosten van vastgoed.

Conclusie

Beide veiligheidszones zorgen voor hogere bouwkosten en zijn daarmee aanleiding tot een lagere residuele grondwaarde en hiermee dus een lagere grondprijs. Een precieze inschatting van deze aanvullende kosten is niet te maken. Zowel onze eigen bronnen (Bouwkostenkompas, IGG Bouweconomie), het RIVM als het Bbl zelf geven geen indicatie. **Zeer indicatief** schatten we in dat de totale bouwkosten door deze extra eisen met circa 2,5% tot 5% kunnen toenemen. De daadwerkelijke aanvullende kosten zullen echter op basis van maatwerk moeten worden bepaald. De huurprijs van vastgoed (als input voor de gehanteerde residuele berekening) zal als gevolg hiervan echter ook toenemen. Residueel gezien is er dan ook **geen reden om af te wijken van het residuele grondprijzadvies**. De enigszins hogere bouwkosten zal worden vereffend door een waarde van het vastgoed en hieraan gekoppelde hogere huurprijs.

Bijlage 21 bij de toelichting (grondprijzadvies)

116 Er zijn beperkingen van toepassing op (delen van) uit te geven kavels waar geen rekening mee is gehouden in dit prijzadvies:

- a. In de taxatie wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 12 tot 15 meter. Aan de noordzijde van het plan is echter een zone waar de bouwhoogte is beperkt tot 9 meter.
- b. Gebruiksbeperkingen in de 10-6 contour,
- c. Gebruiksbeperkingen in de brandaandachtsgebied
- d. Gebruiksbeperkingen in explosie aandachtsgebied.
- e. Minimaal 20 % groene inrichting op het kavel
- f. Percelen worden niet op bouwrijp peil geleverd maar -20 cm onder het peil van de weg. Daardoor is extra ophoging door de koper noodzakelijk

Reactie Stec Groep

Deze vragen worden eerder behandeld in deze brief. Zie deze reacties.



**stec
groep**