



bureau leefomgeving

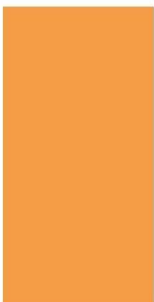
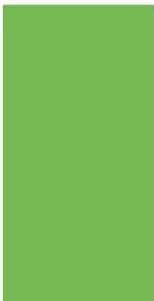
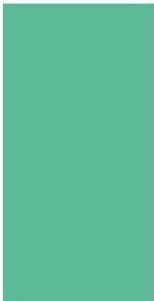


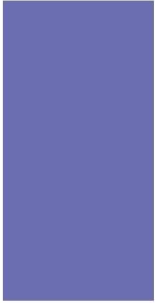
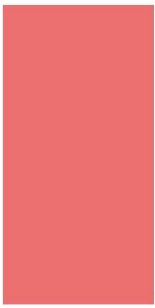
Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan





Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Ysselsteynseweg-Ringweg Houbensteyn
NL.IMRO.0984.TAM25005-va01

COLOFON

Concept: 23 juli 2025
Ontwerp: 6 november 2025
Vastgesteld: 26 mei 2026



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	8
2	HUIDIGE SITUATIE	10
3	BEOOGDE SITUATIE	12
3.1	Landschap	16
4	BELEIDSKADER	20
4.1	Rijksbeleid.....	20
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	20
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	21
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.1.4	LBV + regeling	23
4.2	Provinciaal beleid.....	24
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	24
4.2.2	Omgevingsverordening 2021	26
4.3	Regionaal beleid.....	27
4.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.....	27
4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.....	28
4.4.2	Omgevingsvisie Venray.....	29
4.4.3	Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026.....	31
5	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	36
5.1	Milieueffectrapportage	36
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	37
5.3	Bedrijven en milieuzoneringen	38
5.4	Geluid	40
5.5	Luchtkwaliteit.....	42
5.6	Geur	44
5.7	Externe veiligheid	48
5.8	Trillingen.....	50



5.9	Water	51
5.9.1	Waterbeleid	51
5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie).....	51
5.9.3	Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie).....	52
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	53
5.11	Natuur	53
5.11.1	Flora en fauna.....	53
5.11.2	Natura2000.....	55
5.11.3	Natuurnetwerk Nederland	56
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	56
5.12.1	Archeologie	57
5.12.2	Cultuurhistorie.....	57
5.13	Verkeer en parkeren	57
5.13.1	Verkeer.....	58
5.13.2	Parkeren.....	59
5.14	Duurzaamheid.....	59
5.15	Gezondheid.....	60
5.15.1	Endotoxinen	60
5.15.2	Geitenhouderij.....	63
5.15.3	Spuitzones	63
5.16	Niet-gesprongen explosieven	64
6	UITVOERBAARHEID.....	65
6.1	Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	65
6.2	Juridische aspecten.....	66
6.2.1	Omgevingswet.....	66
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege	66
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	66
6.3.1	Participatie.....	66
6.3.2	Vooroverleg	66
6.3.3	Zienswijzen	66
7	PROCEDURE.....	67

BIJLAGEN

1. Bodemonderzoek nr. 67, HMB Groep (kenmerk: 25238701A)
2. Bodemonderzoek nr. 78, HMB Groep (kenmerk: 25238801A)
3. Vooronderzoek bodem Ringweg 20, HMB Groep (kenmerk: 25238601H)



4. Vooronderzoek bodem Ringweg III, HMB Groep (kenmerk: 25238901H)
5. Akoestisch onderzoek, HMB Groep (kenmerk: 25239301N1)
6. Akoestisch onderzoek, HMB Groep (kenmerk: 25239301N2)
7. Fijnstofberekening, Farmconsult (datum: maart 2026)
8. Quicksan flora en fauna nr 63, Agrifirm (kenmerk: E.00006508)
9. Quicksan flora en fauna nr 65, Agrifirm (kenmerk: E.00006507)
10. Quicksan flora en fauna nr 67a, Agrifirm (kenmerk: E.00006506)
11. Quicksan flora en fauna nr 78, Agrifirm (kenmerk: E.00006509)
12. Quicksan flora en fauna Ringweg III, Faunaconsult (datum: 5 november 2025)
13. Motivering Stikstof, Bureau Leefomgeving (datum: 18 juni 2025)
14. Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing (d.d. 14 oktober 2025)
15. Geurberekeningen
16. Omgevingsdialoog



I INLEIDING

I.1 Aanleiding

Houbensteyn Groep participeert in de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). Dit betekent dat de varkenshouderijen van Houbensteyn volledig gesaneerd dienen te worden, de milieutoestemming voor het houden van varkens dient te worden ingetrokken en het omgevingsplan gewijzigd dient te worden zodat het houden van varkens niet langer mogelijk is. De varkenshouderijen zijn gevestigd in Ysselsteyn:

- Ysselsteynseweg 63-65 (dorpsrand achter en KI);
- Ysselsteynseweg 67a (dorpsrand voor);
- Ysselsteynseweg 78 (bosrand).

Op bovenstaande locaties worden de varkenshouderijen volledig gesaneerd, hiermee komt het houden van bedrijfsmatig dieren op deze locaties volledig te vervallen en wordt de bestaande bebouwing zoals stallen volledig gesloopt. In het kader van de ontwikkeling zullen alle locaties worden voorzien van een passende nieuwe functie(s), waaronder nieuw te realiseren woningen, een museum en opslag.



Afbeelding | Ligging en omgeving

Deze locaties maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan “Buitengebied Venray 2010” en de daaropvolgende herzieningen. Als voorwaarde bij de LBV+ geldt daarnaast dat het omgevingsplan zodanig moet worden aangepast dat het niet langer mogelijk is om bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden. Derhalve dient de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ te worden verwijderd. Daarnaast zijn de beoogde nieuwe functies niet toegestaan op basis van het tijdelijk omgevingsplan. Derhalve is op basis van het huidige juridisch-planologische kader het niet mogelijk op deze locatie de beoogde nieuwe functies te realiseren.

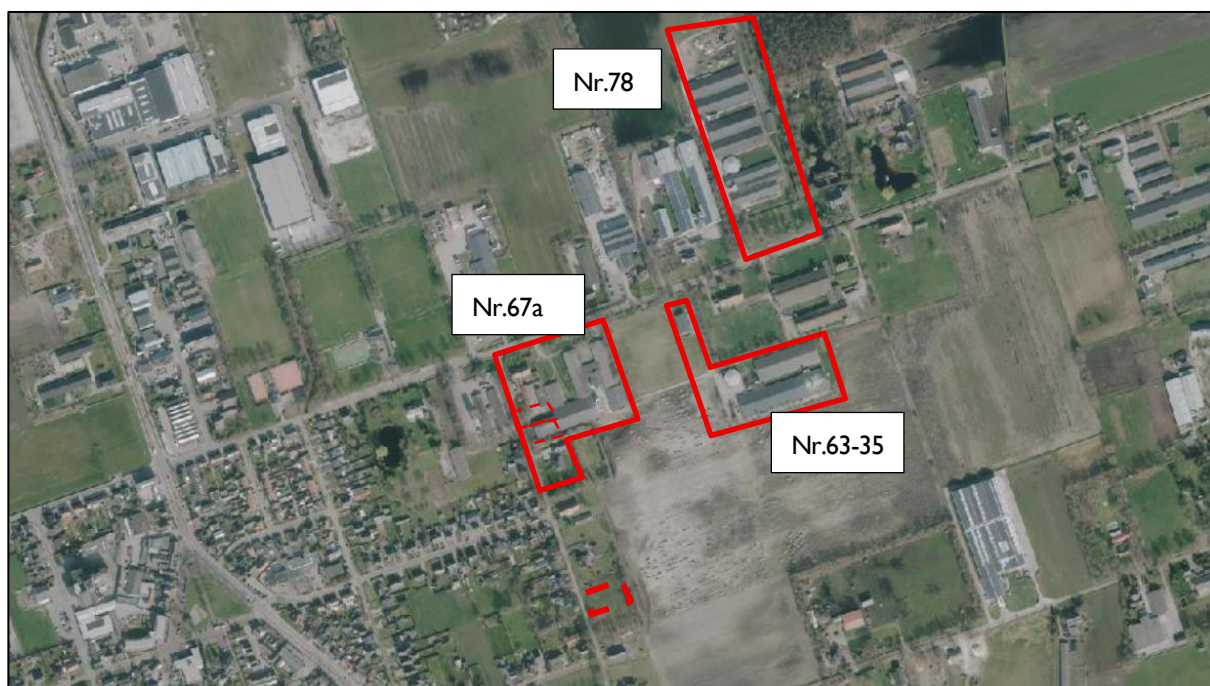
Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de tijdelijke alternatieve maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.



1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit diverse locaties, de ontwikkellocaties en woningbouwlocaties. In onderhavige onderbouwing worden alle gebieden samen aangemerkt als 'het plangebied'. Daarnaast wordt er gesproken over de ontwikkellocaties of de woningbouwlocaties. Indien het specifiek over een deelgebied gaat, zullen deze ook als dusdanig benoemd worden.

Alle locaties zijn gevestigd in het buitengebied van Ysselsteyn, gelegen op korte afstand van de kern. De locaties zijn gelegen aan zowel de Ysselsteynseweg (ontwikkellocaties) alsook de Ringweg (beoogde woningbouwlocaties).



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied (rood gestippeld: nieuwe woningen)

Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 63-35

Deze locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Ysselsteynseweg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummer 1408 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Deze locatie is gelegen op hetzelfde kadastrale perceel als locatie Ysselsteynseweg 67a. De locatie is thans bebouwd met 2 stallen, een mestloos en een loods.

Ysselsteynseweg 67a

Deze locatie is gelegen op de hoek van de Ringweg - Ysselsteynseweg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummer 1408 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Deze locatie is gelegen op hetzelfde kadastrale perceel als locatie Ysselsteynseweg 63-35. De locatie is thans bebouwd met 6 stallen en enkele losse bouwwerken. De woning Ysselsteynseweg 67 is gelegen op het kadastrale perceel bekend als gemeente Venray, sectie M, nummer 1323. De woning Ringweg 20 is gelegen op de kadastrale percelen bekend als gemeente Venray, sectie M, nummers 1297 en 1407.

Ysselsteynseweg 78

Deze locatie is gelegen aan de noordzijde van de Ysselsteynseweg. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummers 2125 en 2126 en heeft een oppervlakte van circa 9 hectare. De locatie is thans bebouwd met 7 stallen en een mestloos. De ontwikkeling vindt uitsluitend plaats op het deel van het perceel waar thans de stallen zijn gelegen. Thans is er een bedrijfswoning gekoppeld aan deze locatie, deze wordt middels een separate procedure losgekoppeld.



Woonlocaties

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn allen beoogd aan de Ringweg. Twee woningen (Ringweg I en II) zijn voorzien tussen de woningen Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummer 1408 (ged.) en 1407 (ged.). De derde woning (Ringweg III) is beoogd tussen woningen Ringweg 12 en 12a, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummer 2124.

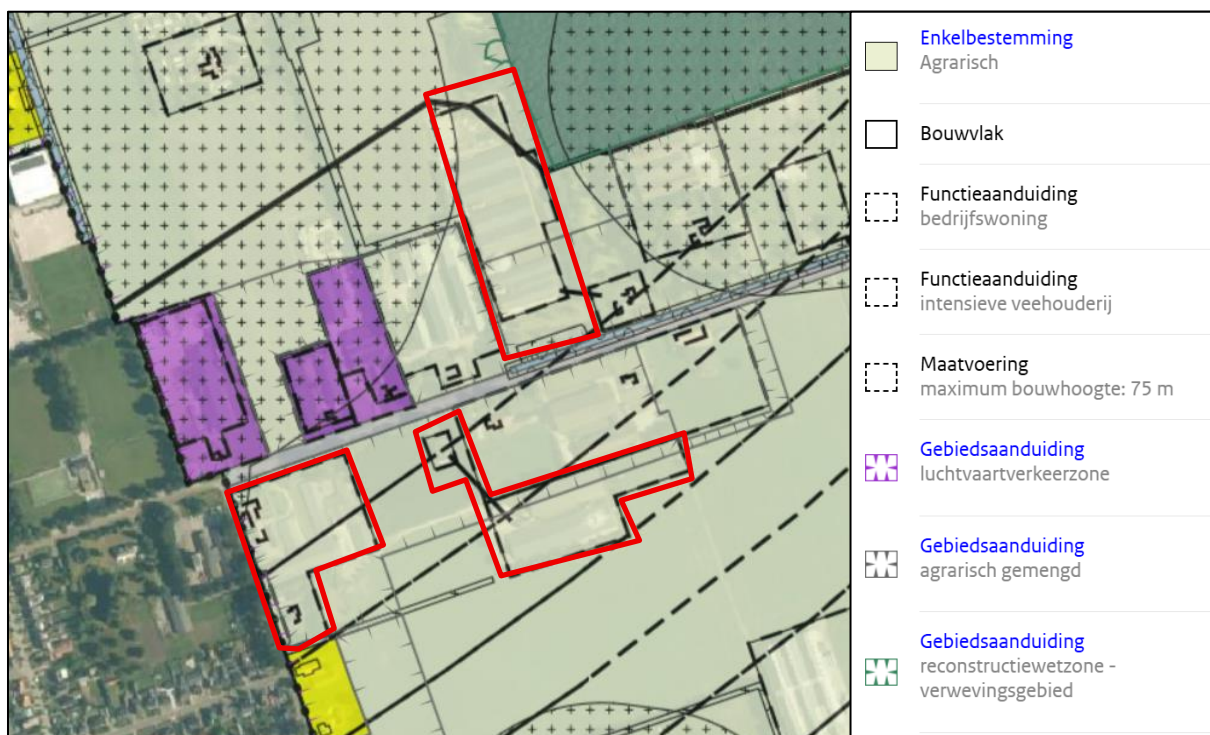
I.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld d.d. 14 december 2010) en de daaropvolgende herzieningen.

Ontwikkellocaties

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kennen alle ontwikkellocaties dezelfde functie 'Agrarisch' en een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is iedere locatie voorzien van de gebiedsaanduidingen 'agrarisch gemengd', 'luchtvaartverkeerzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte' variërend van 72 tot 80 meter. Aan de achterzijde van de locatie Ysselsteynseweg 78 is tevens een rioolleiding gelegen, voorzien van de functie 'Leiding - Riool'.

Specifiek op de locatie Ysselsteynseweg 67a zijn de bestaande bedrijfswoningen Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20 voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan (rood; ontwikkellocaties)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, op deze locaties specifiek voor intensieve veehouderij. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen gebouwd worden ten behoeve van een agrarische functie en uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak.



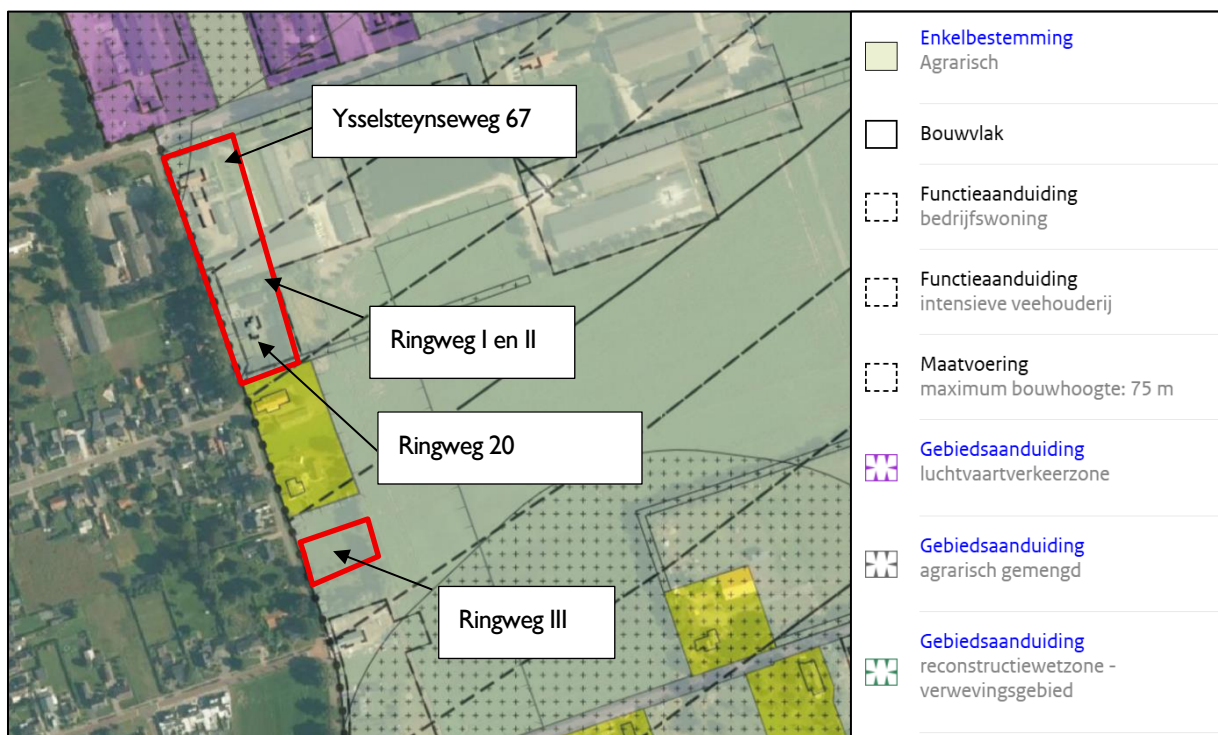
Woonlocaties

Ringweg I en II en Ysselsteynseweg 67 – Ringweg 20

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kennen deze locaties dezelfde functie 'Agrarisch' en een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de locaties voorzien van een aanduidingen 'agrarisch gemengd', 'luchtvaartverkeerzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte' variërend van 72 tot 75 meter. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen is de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig.

Ringweg III

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent deze locatie de functie 'Agrarisch'. Daarnaast is de locatie voorzien van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte: 85 m', 'luchtvaartverkeerzone', 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Afbeelding 4 Uitsnede vigerend omgevingsplan (rood; woonlocaties)

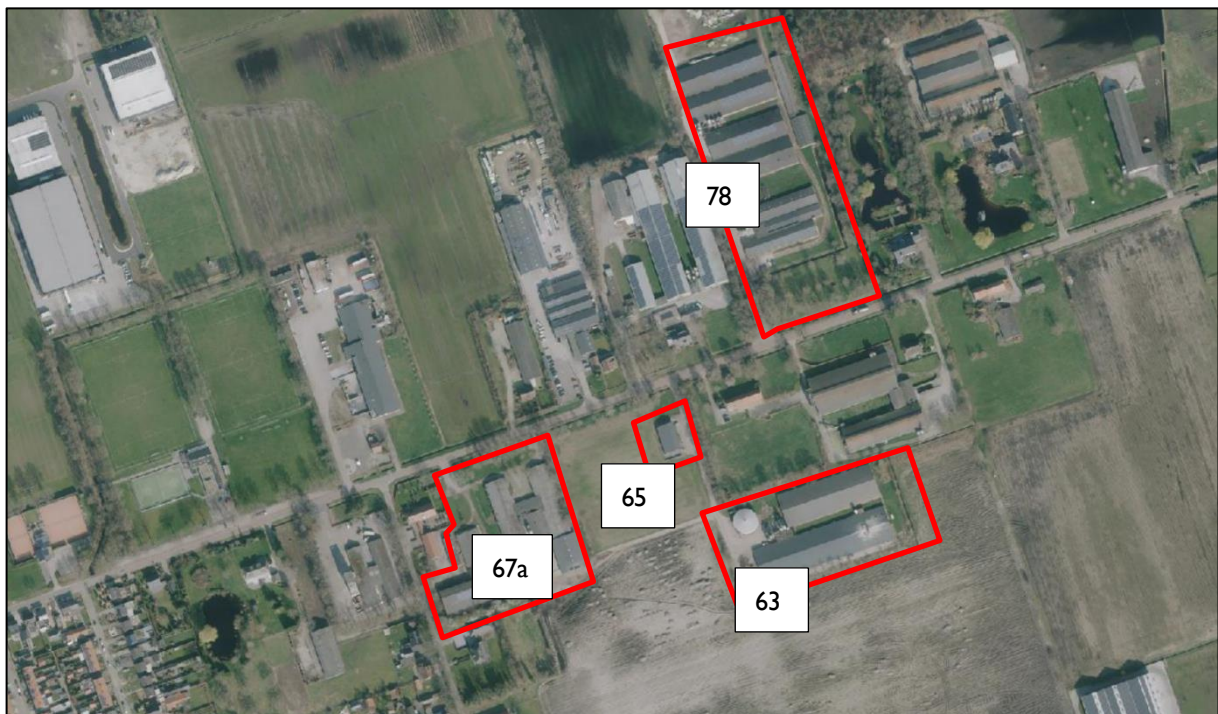
Op basis van het vigerende omgevingsplan is het houden van dieren (intensieve veehouderij) toegestaan, dit moet in het kader van de LBV+ regeling worden uitgesloten. Het realiseren van de beoogde herontwikkeling is op basis van het vigerende omgevingsplan niet mogelijk. De gronden zijn niet bestemd voor de beoogde ontwikkelingen. Het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Om de gehele herontwikkeling is een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2 HUIDIGE SITUATIE

De varkenshouderijen van initiatiefnemer zijn gelegen ten oosten van de kern Ysselsteyn, aan de Ysselsteynseweg 63, 65, 67a en 78. De Ysselsteynseweg is een oostelijke ontsluitingsweg van Ysselsteyn. Aan weerszijden van de weg zijn verschillende (agrarische) bedrijven en (bedrijfs)woningen gelegen. De omgeving heeft een landelijk karakter en bestaat naast de bebouwing langs de wegen uit landbouwgronden, watergangen, bospercelen en erfbeplanting rondom de bedrijfsgebouwen en woningen.

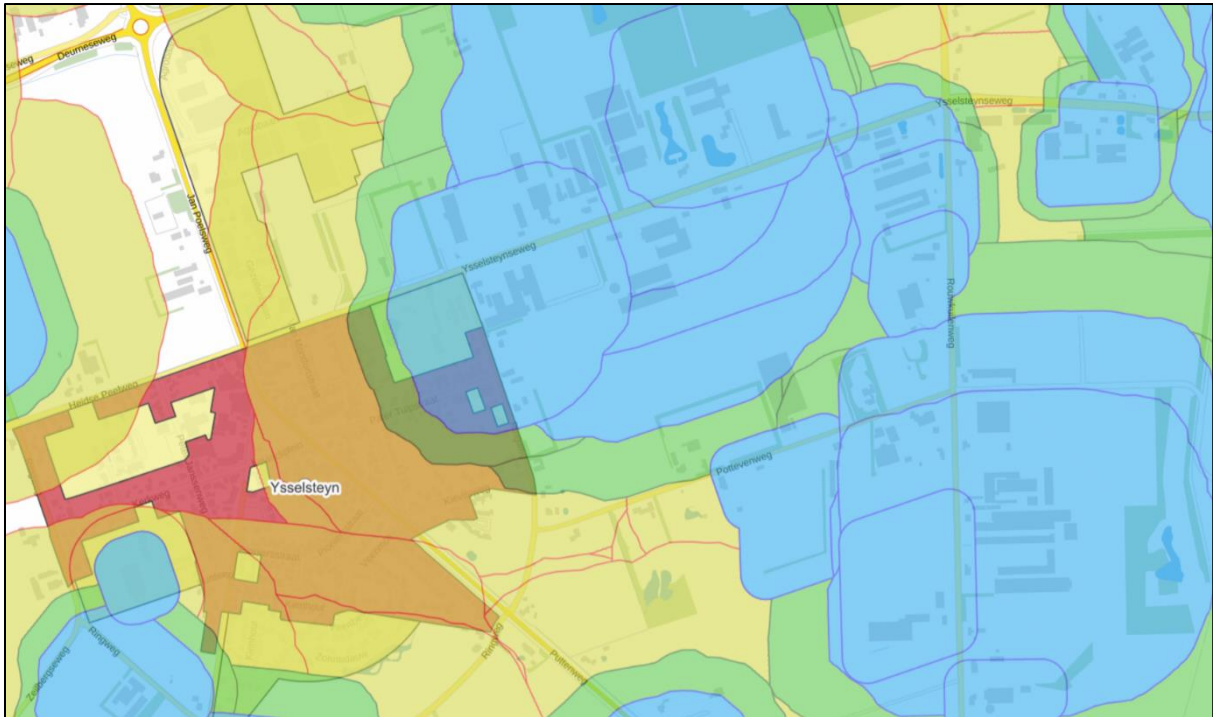
De locaties zijn bebouwd met bedrijfsgebouwen, opslagruimtes en diverse stallen. Op alle locaties tezamen worden in totaal 23.380 dieren gehouden. In onderstaande tabel de vergunningsituatie (obv milieutoestemming):

Locatie	Aantal dieren	Ammoniak	Geur	Fijnstof
		(NH ₃ kg/j)	(ouE/s)	(PM ₁₀ g/j)
		<i>totaal</i>	<i>totaal</i>	<i>totaal</i>
Ysselsteynseweg 63	5.184	7.131,0	88.236,0	657.563,4
Ysselsteynseweg 65	17	93,50	317,90	3.060,00
Ysselsteynseweg 67a	10.389	9.262,89	84.241,48	540.492,60
Ysselsteynseweg 78	7.790	6.438,8	104.458,5	609.700,0
Totaal	23.380			

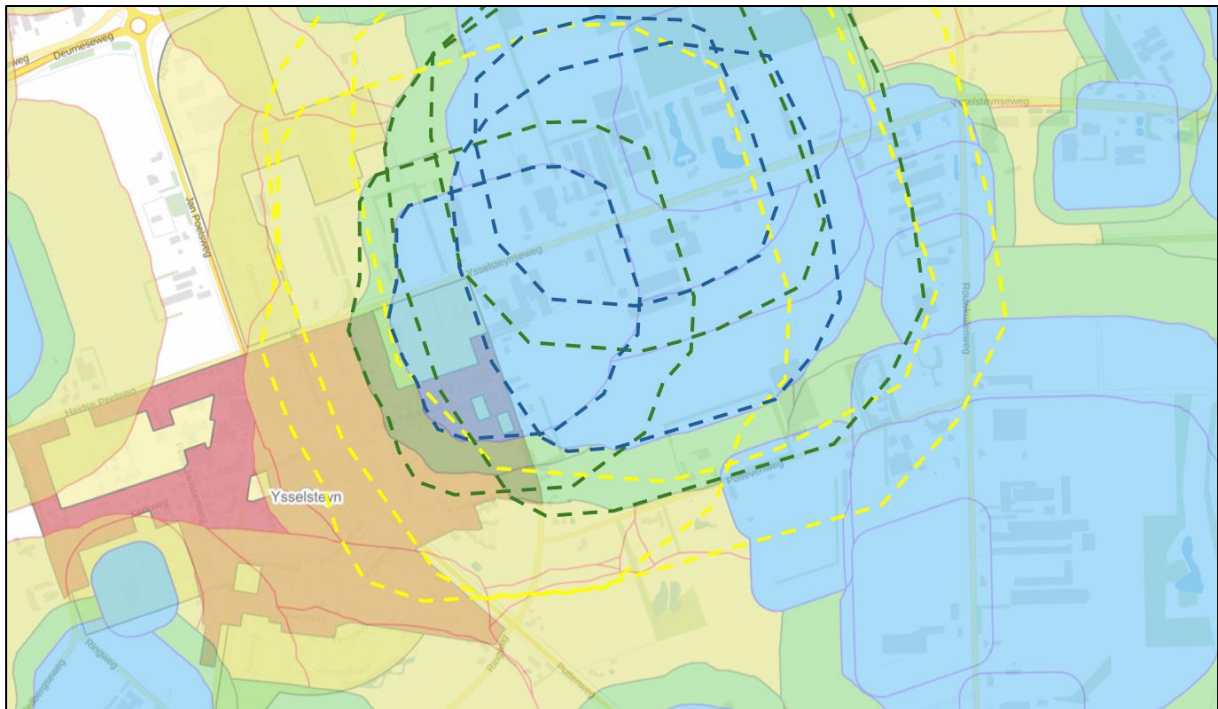


Afbeelding 5 Luchtfoto huidige situatie





Afbeelding 7 Huidige geurcontouren voorgrond



Afbeelding 6 Geurcontouren voorgrond die komen te vervallen in het kader van de ontwikkeling



3 BEOOGDE SITUATIE

Na het saneren van de varkenshouderijen, in de vorm van het niet meer houden van vee en het slopen van de stallen, zal iedere locatie voorzien worden van een passende herontwikkeling. Het doel van de LBV+ regeling is de stikstofneerslag op de kwetsbare natuur in Natura2000-gebieden naar beneden te brengen. Met het beëindigen van de veehouderijen bestaat de mogelijkheid om de locaties voor andere doeleinden in gebruik te nemen. Per locatie is hierna beschreven hoe de herontwikkeling er uit ziet.

Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 63-65 (dorpsrand achter en KI)

De bebouwing op de locatie Ysselsteynseweg 63-65 zal volledig gesloopt worden. De locatie wordt in gebruik genomen als cultuurgrond.

Ysselsteynseweg 67a (dorpsrand voor)

Op deze locatie worden alle stallen en bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoningen (Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20) behorende bij deze locatie zijn in het verleden reeds afgesplitst van het bedrijf en blijven behouden. Deze worden formeel omgezet worden tot burgerwoningen. Tussen deze om te zetten woningen zijn tevens twee nieuwe woningen beoogd.

Ter plaatse van de voormalige stallen is de herhuisvesting van museum 'de Rowkoelehof' en 'de Peelstreek' voorzien. De beide musea zijn thans elders in Ysselsteyn actief, echter zijn de huidige locaties niet meer passend. De Rowkoelehof is thans gevestigd aan de Ysselsteynseweg 76a, maar is door de ligging nauwelijks zichtbaar vanaf de weg waarvoor bezoekers de locatie niet goed kunnen bereiken. De Peelstreek is gelegen in de kern aan de Ysselsteynseweg 113. Het huidige pand is gedateerd en ligt ingesloten tussen twee woningen, door de ligging is er weinig parkeerruimte.

Om beide musea van een nieuw en passende huisvesting te voorzien wordt op de locatie Ysselsteynseweg 67a een nieuw pand gebouwd. Hierdoor kunnen beide musea, welke qua publiek en expositie op elkaar aansluiten, op een beter passende locatie zich ontplooiën. Om de exploitatie van de beide musea financieel te ondersteunen wordt aan de achterzijde van het museum (2.400 m²) een bedrijfsruimte met opslagmogelijkheden voor derden gerealiseerd. Deze opslag (1.800 m²) is ondergeschikt en dient als economische drager voor het museum. Beoogd wordt om het nieuw pand te realiseren (totaal max. 4200 m²) met een nok hoogte van 10 meter en een goothoogte van 5,5 meter.

De herhuisvesting van museum 'de Rowkoelehof' en 'de Peelstreek' versterkt de toeristische sector van Venray doordat het een completer en aantrekkelijker museumaanbod creëert dat bezoekers van binnen en buiten de regio aantrekt. De goed zichtbare en bereikbare locatie met voldoende parkeerruimte maakt het eenvoudiger om de musea te bezoeken, wat de lokale economie ten goede komt via bestedingen in horeca, winkels en accommodaties. Door gezamenlijke promotie en activiteiten kunnen de musea uitgroeien tot een regionaal trekpunt en bijdragen aan de profilering van Venray als culturele en toeristische bestemming, terwijl de financiële duurzaamheid van de musea wordt gewaarborgd door de combinatie met commerciële opslagruimte.

Ysselsteynseweg 78 (bosrand)

Op deze locatie worden alle stallen en bedrijfsgebouwen gesloopt. Op deze locatie wordt een bedrijfsruimte ten behoeve van opslag voor derden (2.100 m²) beoogd. Daarnaast zijn aan de achterzijde van het perceel, binnen het bestaande bouwvlak, zonnepanelen met een totaaloppervlakte van 3000 m² beoogd. Deze panelen zijn reeds gelegen op de daken van de te saneren Houbensteyn Groep stallen:

- Locatie Ysselsteynseweg 78: 1.100 m²;



- Locaties Horst aan de Maas: 2.800 m²

Dit is totaal 3900 m², een deel van deze panelen komen dus te vervallen. Thans behoort de woning Ysselsteynseweg 76 als bedrijfswoning bij deze locatie. Deze koppel wordt weggehaald. In een separate procedure wordt deze bedrijfswoning aangewezen bij de locatie Ysselsteynseweg 70.

De nieuwe bedrijfsruimte ten behoeve van opslag voor derden heeft een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De ontwikkeling op deze locatie is passend binnen het straatbeeld van de Ysselsteynseweg en zorgt per saldo voor een verbetering van de kenmerken en uitstraling van het gebied.



Afbeelding 8 Beoogde situatie impressie

Financiële onderbouwing toe te voegen woningen

Voor het beëindigen van de varkenshouderijen en het slopen van de stallen en bedrijfsgebouwen geldt een vergoeding in het kader van de LBV+ regeling. Er zijn echter enkele gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die niet in aanmerking komen voor deze regeling. Dit betekent dat er voor deze onderdelen geen vergoeding is voor de waarde van de faciliteit en de sloopkosten.



Als voorwaarde bij de LBV+ geldt daarnaast dat het omgevingsplan zodanig moet worden aangepast dat het niet langer mogelijk is om bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden. In de praktijk betekent dit dat de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' moet worden geschrapt, maar dat het bouwvlak blijft en kan worden ingevuld met een andere bestemming. Omdat met dit plan bouwvlakken worden geschrapt of verkleind ontstaat een waardeverlies.

Het stoppen van de veehouderijbedrijven nabij de kern Ysselsteyn heeft met name op het gebied van milieu een positieve (maatschappelijke) impact. Gezien de aanzienlijke meerwaarde van het saneren van de varkenshouderij, kiest de gemeente er in dit specifieke geval bewust voor om af te wijken van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid en maatwerk te leveren voor dit initiatief.

De afwijking van het reguliere beleid is niet standaard of algemeen van toepassing, maar volgt uit een afgewogen beoordeling van deze unieke situatie. Hierbij speelt de directe verbetering van de leefomgeving rondom Ysselsteyn een grote rol, met name op het gebied van geurhinder. Het wegvallen hiervan draagt bij aan de hogere kwaliteit van wonen en leven van de inwoners en versterkt de sociale en maatschappelijke structuur van de omgeving. Omdat de aanleiding, context en maatschappelijke punten specifiek zijn voor deze locatie en de ontwikkeling, leidt dit niet tot precedentwerking voor andere locaties of initiatieven. Elke toekomstige situatie zal opnieuw beoordeeld worden op basis van de ruimtelijke, maatschappelijke en milieukundige punten.

De vergoeding in de vorm van woningbouwtitels wordt uitsluitend toegekend aan onderdelen die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling. Het betreft bijvoorbeeld het slopen van gebouwen waar geen LBV+-vergoeding geldt en het beperken van bouwvlakken die anders een veehouderijfunctie zouden behouden. Door deze bijdragen wordt het gebied niet alleen beter ontsloten voor woningbouw, maar ontstaat ook ruimtelijke en milieukundige meerwaarde, passende binnen het landelijke kader en gemeentelijke beleidsdoelen.

Dit maatwerk vormt zorgvuldig afgewogen balans tussen diverse belangen. Door een deel van de kosten te compenseren via woningbouwtitels wordt het voor initiatiefnemer haalbaar om de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke verbeteringen door te voeren, terwijl de gemeente tegelijkertijd haar doelen op het gebied van leefbaarheid, geurhinder en duurzaamheid kan realiseren. Hiermee wordt een unieke kans benut om het landelijk gebied rondom Ysselsteyn op een maatschappelijk verantwoorde manier te versterken, zonder dat dit leidt tot structurele afwijking van het bredere beleid.

De niet door LBV+ vergoede kosten/afwaarderingen zullen worden ingezet als kwaliteitsbijdrage (bouwtitel). Het gaat dan om een waarde gelijk aan 3 bouwtitels. Hierover zijn tussen initiatiefnemer en gemeente afspraken gemaakt, vastgelegd in een overeenkomst.

15% regeling stikstof

Voor veehouderijen die participeren in de regeling en op hun locatie met een andere bedrijfsvorm (niet zijnde een intensieve veehouderij) activiteit willen gaan ontplooiën waarbij stikstof (NH³ en NO_x) vrijkomt is de mogelijk gecreëerd om eenmalig een beperkt deel (15%) van de vergunde stikstof emissie behorende bij de ammoniakemissie uit de betrokken dierenverblijven in te zetten om de omschakeling naar een andere bedrijfsvorm mogelijk te maken.

Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van deze regeling. Voor alsnog zijn de volgende activiteiten beoogd:

- Plaatsen van een mini-warmte kracht koppeling (WKK) van 500 kW (in pandig) op de locatie Ysselsteynseweg 67a alsook nr. 78 (NO_x van de WKK is een equivalent van de NH³ uit de stallen);
- Plaatsen van 3 batterijen van 400 kW. Batterijen staan in de openlucht, buiten het gebouw op de locatie Ysselsteynseweg 78;
- Plaatsen van 2 batterijen van 400 kW. Batterijen staan in de openlucht, buiten het gebouw op de locatie Ysselsteynseweg 67a;
- Hobbymatig houden van dieren op cultuurgronden, locaties Ysselsteynseweg 63-65;



In de regels behorende bij deze toelichting wordt deze 15% regeling middels een productieplafond vastgelegd. De exacte activiteiten zullen, indien noodzakelijk, middels een separate vergunning aangevraagd worden.

Woonlocaties

Ringweg I, II en III

Tussen de om te zetten woningen Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20 zijn twee nieuwe woningen beoogd. Verderop aan de Ringweg tussen de woningen Ringweg 12 en 12a is eveneens een nieuwe woning beoogd.

Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20

De bedrijfspwoningen (Ysselsteynseweg 67 en Ringweg 20) behorende bij de locatie Ysselsteynseweg 67a en zijn in het verleden reeds afgesplitst van het bedrijf. Deze blijven behouden en worden formeel omgezet tot burgerwoningen.



Afbeelding 9 Beoogde situatie impressie

Verbetering woon- en leefklimaat

Het saneren van de veehouderijlocaties nabij de kern Ysselsteyn draagt in belangrijke mate bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de inwoners van de kern. De nabijheid van een intensieve veehouderij veroorzaakt o.a. geurhinder die de leefkwaliteit in de kern mogelijk aantast (zie afbeelding 6 en 7). Door de beëindiging van de veehouderijen komt deze geurhinder te vervallen, wat resulteert in een aangener en gezonder woonmilieu. Er is dan ook sprake van een positieve (maatschappelijke) impact.

Naast geurhinder zorgt een intensieve veehouderij ook voor verhoogde emissies van ammoniak, fijnstof en andere schadelijke stoffen. Deze emissies kunnen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit en daarmee op de volksgezondheid. Door het saneren van deze varkenshouderijen neemt de uitstoot van deze stoffen substantieel af, wat niet alleen de luchtkwaliteit ten goede komt, maar ook de belasting op nabijgelegen natuurgebieden vermindert. Dit sluit aan bij de landelijke en provinciale doelen op het gebied van milieu, gezondheid en natuurherstel.



Naast de milieukundige en ruimtelijke voordelen levert de sanering van varkenshouderijen nabij Ysselsteyn ook belangrijke sociaal-maatschappelijke meerwaarde op. Het verminderen van geur- en milieuhinder draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de dorpsgemeenschap, doordat het spanningsveld tussen agrarische ondernemers en omwonenden wordt verkleind. Bovendien ontstaat er meer draagvlak voor toekomstige gebiedsontwikkelingen die inspelen op lokale wensen, zoals nieuwe woningen. Het verbeteren van de leefomgeving bevordert zo niet alleen de fysieke gezondheid, maar ook het welzijn en de sociale verbondenheid van de inwoners van Ysselsteyn.

Landschap

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

Ysselsteynseweg 67a (63-65)

In het landschapsplan wordt deze locatie aangemerkt als locatie A. De visie is om het landschap weer terug te brengen hoe het ooit was. Een open landschap met hierin de clusters bebouwing en stevige beplanting langs deze bebouwing. Vanuit de straat de doorzichten naar de open landbouwgebieden. Vandaar de voorzijde museum met een gemengde haag het hekwerk verdoezelen en de entree en parkeerzone inrichten met eveneens bomen en verder de openheid onder de bomen, dat ook ruimte biedt voor exposities buiten. Juist de randen de inheemse bomen en nabij de bebouwing een hoogstamweide, dat een leuke sfeer geeft. Dit sluit ook mooi aan op de bestaande te behouden bomen.

De bomenrij langs het museum versterken met aanvullend stevige bomen. De bomenzone versterken door als zoom een struikenrand aan te leggen, dat privacy biedt en een stevige groene zone haaks op de straat. Het verdere groen rond de te saneren stallen verdwijnt en wordt weer agrarische grond.

Ysselsteynseweg 67 (om te zetten woning)

In het landschapsplan wordt deze locatie aangemerkt als locatie B. De visie is om het bestaande groen mooi te behouden. Het beheer verder te continueren en bij de bomen aan te bevelen minder te snoeien en ze uit te laten groeien tot volledige bomen. Dit spaart veel werk en draagt bij aan een fraaier en meer bio divers erf. Juist het erf met bomen, hagen en ook gras-kruiden creëert veel ruimte voor soorten die hier komen foerageren en vertoeven.

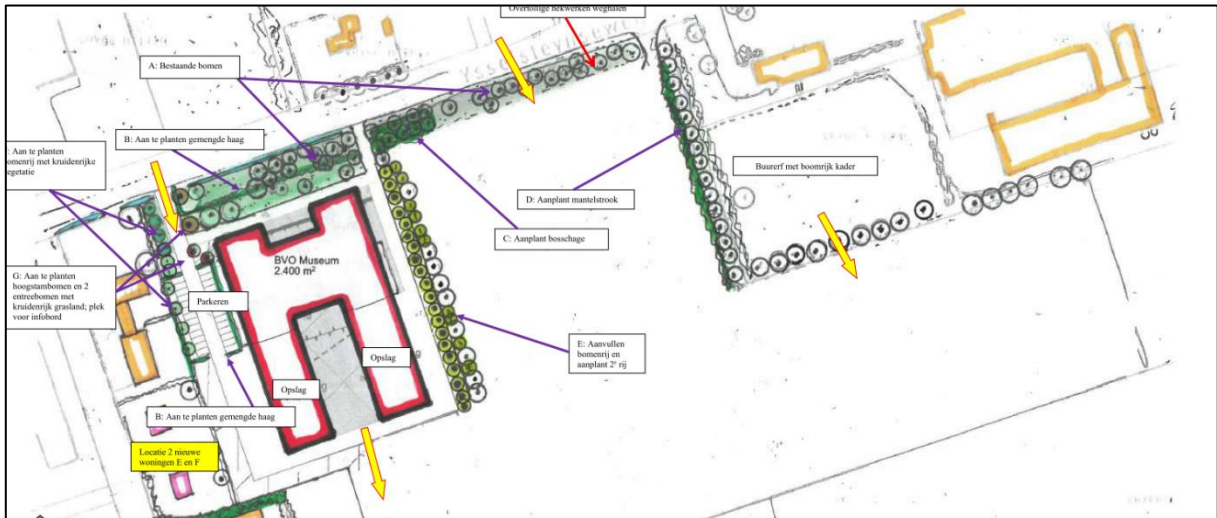
Ringweg 20 (om te zetten woning)

In het landschapsplan wordt deze locatie aangemerkt als locatie C. De visie is om ingetogen groen toe te voegen. De achter singel mooi behouden en beheren is aan te bevelen. Daarbij de hagen voorzijde als tuin en mooi behoud van de bomen aan de straatzijde. De singel aan de noordzijde verdwijnt en wordt verplaatst op eigen

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen (datum: 14 oktober 2025)



grond van de initiatiefnemer Houbensteyn. De zijde witte buurwoning maakt een gemengde haag het groene kader compleet en kan de eigenaar de tuin verder invullen.



Afbeelding 12 Uitsnede landschapsplan locatie A



Afbeelding 11 Uitsnede landschapsplan locatie B

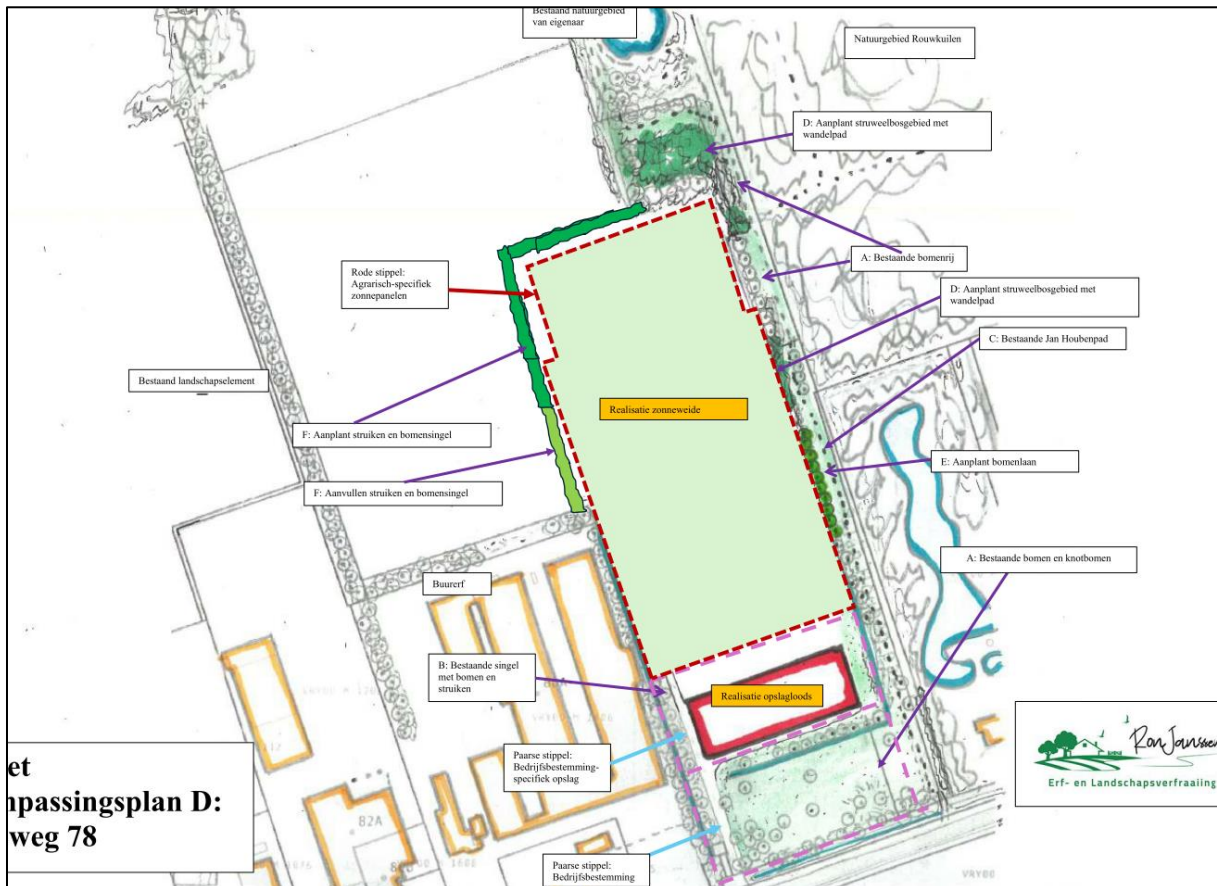


Afbeelding 10 Uitsnede landschapsplan locatie C



Ysselsteynseweg 78

In het landschapsplan wordt deze locatie aangemerkt als locatie D. De visie is om het groene casco vanuit het bestaande groen te behouden en te versterken. Binnen dit casco het open agrarische landschap, waarbinnen de opslagloods en zonneweide gerealiseerd worden. Het versterkt groene casco draagt zorg voor de landschappelijke inpassing van deze nieuwe elementen. Met een juist beheer is de duurzaamheid en functionaliteit singels gegarandeerd en het Jan Houbenpad vormt een wandelverbinding voor de groene corridor langs het bestaande groengebied van de burenen en de Rouwkuilen. De toevoeging van een bomenrij en struweelzone versterkt en verfraait dit wandelpad. Ook de voorzijde met de boomweide en bomensingel is een juist beheer de garantie voor behoud van een mooi groen aanzicht vanuit de straat en hiermee inkleding van het geheel.

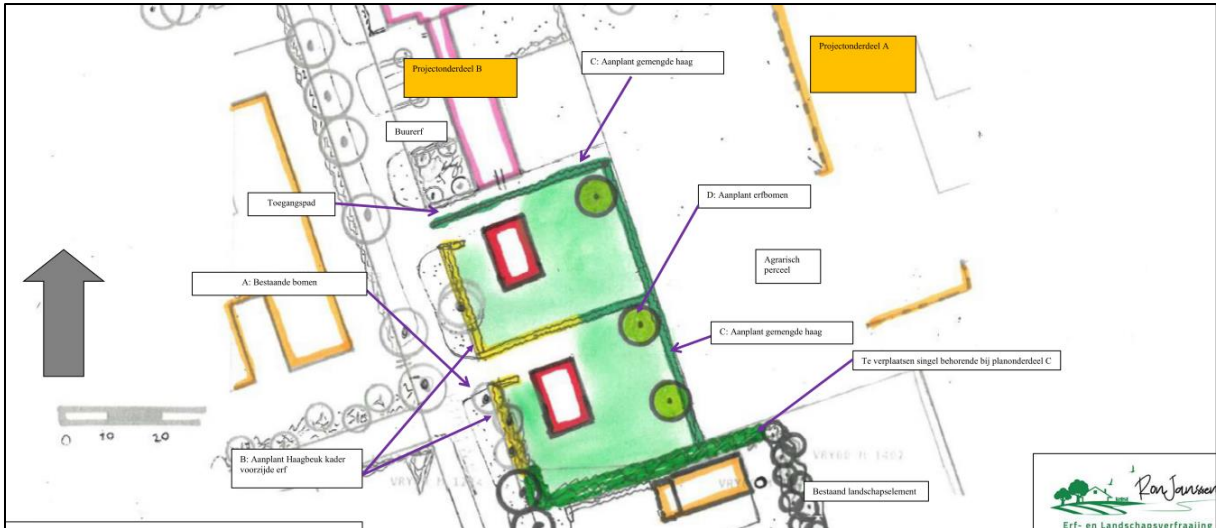


Afbeelding 13 Uitsnede landschapsplan locatie D

Ringweg I en II

Deze locaties worden in het landschapsplan aangemerkt als locatie E en F. De visie om de twee kavels met woningen mooi te omkaderen met hagen en aan de voorzijde de combi met de bestaande bomen. De achterzijde enkele bomen, zodat het zicht op het achterland en richting museum er zal zijn.

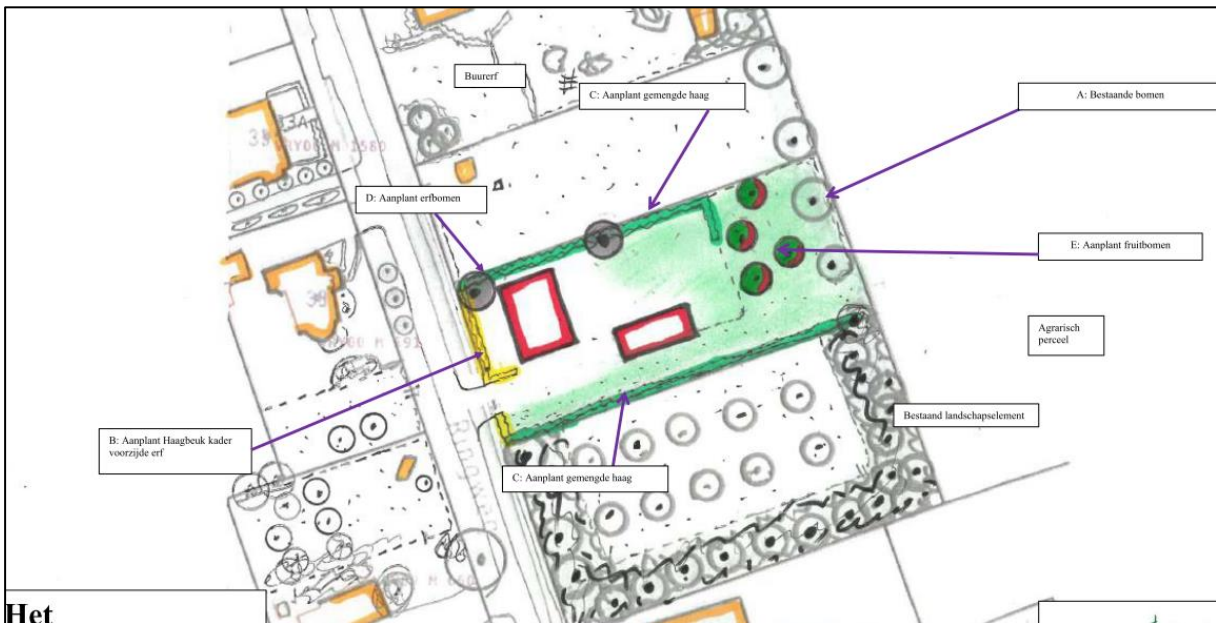




Afbeelding 14 Uitsnede landschapsplan locatie E en F

Ringweg III

In het landschapsplan wordt deze locatie aangemerkt als locatie G. De visie om de kavel met woningen mooi te omkaderen met hagen en aan de voorzijde de combi met de bestaande bomen aan de voorzijde waar mogelijk en de achterzijde. Hiermee een mooi doorzicht onder de bomen naar het achterland. Door verder wat erfbomen en enkele fruitbomen op achtererf te zetten geeft dit een mooie meerwaarde met het bestaande en zo een mooi huis in een groene dorpsrand.



Afbeelding 15 Uitsnede landschapsplan locatie G



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

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



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

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatveranderingen;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.

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

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

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

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en



rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat indien er sprake is van planologische functiewijzigingen er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. (ABRvS, 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075)

Onderhavig planvoornemen voorziet in diverse ontwikkelingen, het saneren van de bestaande veehouderijen en het daarvoor in de plaats realiseren van enkele woningen, een museum met opslag en een bedrijfslocatie. Er is dus sprake van een functiewijziging op diverse locaties. Er is daarnaast geen sprake van een substantiële toename van bebouwing, juist een aanzienlijke afname gezien de te saneren veehouderij locaties. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (d.d. 23 januari 2019, nr. 201804681/1/A1), betreft een zonneweide geen stedelijke ontwikkeling. Er hoeft in het kader van de zonneweide dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.1.4 LBV + regeling

De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) is een subsidieregeling van de Rijksoverheid die gericht is op het vrijwillig en permanent beëindigen van veehouderijlocaties met een relatief hoge stikstofuitstoot op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Deze zogeheten piekbelasters dragen onevenredig veel bij aan de stikstofdepositie en vormen daarmee een belangrijke schakel in het herstel van kwetsbare natuur in Nederland.

De LBV+ regeling is bedoeld voor veehouders die binnen de top van stikstofuitstoters vallen en die bereid zijn hun locatie definitief te sluiten. In ruil daarvoor ontvangen zij een ruime vergoeding, gebaseerd op de marktwaarde van het productiebedrijf en een aanvullende vergoeding voor het verlies van productiecapaciteit. Een belangrijke voorwaarde is dat de stikstofrechten komen te vervallen en dat herstart van het bedrijf op een andere locatie niet mogelijk is.

Deze regeling is onderdeel van het bredere stikstofbeleid en het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Met de inzet van LBV-plus streeft de overheid naar een structurele vermindering van stikstofuitstoot, het versnellen van vergunningverlening voor andere sectoren, en het verbeteren van de biodiversiteit in beschermde natuurgebieden.

De regeling biedt agrarische ondernemers een vrijwillig maar aantrekkelijk alternatief om uit te stappen, met behoud van financiële zekerheid. Het draagt bij aan de noodzakelijke transitie van de landbouwsector naar een duurzamer toekomstperspectief.

Handreiking april 2025

Het handelingsperspectief bij de 15%-regeling is ontwikkeld om veehouders die deelnemen aan vrijwillige beëindigingsregelingen, zoals de LBV+, de mogelijkheid te bieden om op hun locatie een nieuwe, niet-veehouderij gerelateerde activiteit te starten. Dit is toegestaan zolang deze nieuwe activiteit niet meer dan 15% van de oorspronkelijk vergunde stikstofemissie (ofwel ammoniak) veroorzaakt. Deze ruimte wordt juridisch gezien als intern salderen. Door recente uitspraken van de Raad van State is intern salderen echter vergunningsplichtig geworden, wat vraagt om een zorgvuldige onderbouwing en besluitvorming door het bevoegd gezag.



De handreiking biedt daarom een juridisch houdbare werkwijze waarbij in één besluit zowel de beëindiging van de veehouderij als de toestemming voor de nieuwe activiteit wordt geregeld. Dit versterkt de rechtszekerheid van de ondernemer en borgt dat het merendeel van de stikstofruimte (>85%) daadwerkelijk wordt geschrapd ten gunste van de natuur. Zo blijft de stikstofreductie behouden en wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan het sociaaleconomisch belang van de ondernemer, waarmee het draagvlak voor vrijwillige beëindiging wordt versterkt.

Om deze 15% te borgen zal hiervoor een voorwaarde opgenomen worden in het omgevingsplan. De exacte activiteiten zullen middels een losse vergunning aangevraagd worden (omgevingsvergunning voor activiteit en aanpassing Nbw vergunning voor uitstoot). Een aanpassing van de huidige Natuurwet vergunning is derhalve noodzakelijk.

Onderhavige ontwikkeling participeert in deze regeling, alle veehouderijen worden gesaneerd. Middels onderhavig planvoornemen wordt uitgesloten dat er nog bedrijfsmatig dieren gehouden mogen worden en zullen de locaties worden voorzien van een passende herontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

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

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

a. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor



iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

- 3. Klimaatadaptieve en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Werklocaties

Op het gebied van werklocaties geeft de POVI aan dat voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk is. Dit kan in Limburg vaak een probleem zijn. Soms is er onvoldoende ruimte beschikbaar, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Daarbij kunnen eisen ook snel veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels, die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan onze economische structuur.

Het is de provinciale ambitie om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven, zoals bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden.

Nederland verstedelijkt steeds meer. Dat geldt ook voor Limburg. De ruimte voor recreatie, natuur, wonen en bedrijvigheid staat onder druk door andere bestemmingen. Ook bedrijven zijn ruimtevragers. In het algemeen geldt: hoe compacter de werklocaties, hoe beter de omgevingskwaliteit. Grote logistieke bedrijven passen echter niet zomaar op alle bestaande bedrijventerreinen. Vestiging is vaak alleen mogelijk op nog niet bebouwde plekken op grootschalige logistieke terreinen of, als uitbreiding niet meer mogelijk is, op nieuw aan te leggen terreinen. Dit laatste gaat ten koste van andere bestemmingen en de landschappelijke kwaliteit. Anderzijds liggen er ook kansen om bedrijventerreinen multifunctioneel in te zetten en ze op die manier een bijdrage te laten leveren aan andere doelen, zoals de energietransitie. Ook liggen er kansen in het voorkomen van wateroverlast en droogte, de zorg voor een veilige leefomgeving en biodiversiteit.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen



en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

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

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

Conclusie

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij locaties wordt bijgedragen aan het verminderen van milieudruk (zoals geur, stikstof en fijnstof) en het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit in en rond de dorpskern van Ysselsteyn. Dit draagt bij aan een duurzamer en gezonder woon- en leefklimaat, conform de doelstellingen van de POVI.

De herontwikkeling naar o.a. museum en opslag betreffen kleinschalige, lokale, economie functies die passen binnen het streven naar meer gemengde, toekomstbestendige werklocaties, zoals genoemd in de provinciale visie. Daarbij draagt het museum ook bij aan cultuurbehoud en toeristisch-recreatieve versterking van het gebied.

Daarnaast wordt voorzien in een kwalitatieve toevoeging van woningen nabij de dorpskern. Dit sluit aan bij zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering, om zo bij te dragen aan een vitale gemeenschap. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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

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

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

- Bufferzone grondwaterafhankelijke natuur;
- Wonen, werken en recreëren.

Bufferzones grondwaterafhankelijke natuur

Conform beleid is bepaald dat in deze het verboden is zonder vergunning grondwater te onttrekken. Het onttrekken van grondwater is niet aan de orde in het kader van onderhavige ontwikkeling.



Wonen, werken en recreëren

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

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

Conclusie

De herontwikkeling draagt bij aan het terugdringen van de milieubelasting, versterkt de leefomgeving en levert een aantoonbare bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied alsook de kern. De woningbouw sluit aan bij de bestaande kern en draagt bij aan de vitaliteit van de gemeenschap. Daarnaast past de realisatie van kleinschalige werklocaties en maatschappelijke voorzieningen binnen de ruimte die de verordening biedt voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, mits ruimtelijk zorgvuldig ingepast.

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid (zie paragrafen 4.3.1 en 4.4.3 voor een nadere motivering) en is hierin passende bevonden. Gelet op bovenstaande blijkt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling passend is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppellansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;



- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Conclusie

Middels onderhavig planvoornemen worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet tot burgerwoningen. Daarnaast worden drie nieuwe woningen voorzien. De nieuwe woningen zijn beoogd in het bestaande lint van de Ringweg, alwaar deze voorzien een passende toevoeging c.q. afronding van dit lint. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen de dorpen sluiten de nieuwe woningen aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

In 2009 heeft de gemeente Venray een strategische visie vastgesteld met als tijdzone 2020. In 2013 is de Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)' als een aanvulling op en herijking van de strategische visie 2020, 'Venray Dorp en Stad' opgesteld met een doorkijk naar 2025. De nieuwe toekomstvisie Venray 2030, 'Venray loopt voorop' is tot stand gekomen in 2019 en geeft een doorkijk naar 2030.

De toekomstvisie gaat in op:

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

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

De thema's die centraal staan zijn:

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



Economie

De gemeente streeft naar een innovatieve en duurzame economische regio, waarin ondernemerschap hand in hand gaat met maatschappelijke verantwoordelijkheid. Sectoren zoals agrofood, zorg, maakindustrie en logistiek zijn belangrijke pijlers van de lokale economie en genereren werkgelegenheid voor uiteenlopende opleidingsniveaus. Er wordt sterk ingezet op verduurzaming, technologische vernieuwing en samenwerking met kennisinstellingen, waardoor Venray zich ontwikkelt als proeftuin voor innovatieve projecten. Scholing, integratie van arbeidsmigranten, en het stimuleren van levenslang leren zorgen ervoor dat ook mensen met afstand tot de arbeidsmarkt kunnen meedoen. Hiermee blijft Venray economisch veerkrachtig en sociaal inclusief. Er wordt gestreefd naar actief tegen gaan van leegstand creatieve (startende) ondernemers en initiatieven een kans te geven. Dit duidt op hergebruik van bestaande panden en ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Recreatie en toerisme

Venray wil voorzien in een aantrekkelijk recreatief landschap waarin natuur, landbouw en beleving naadloos samenkomen. Zowel inwoners als bezoekers kunnen er volop genieten van wandel- en fietsroutes door het groen, waarbij de agrarische sector een actieve bijdrage levert aan het recreatief aanbod, bijvoorbeeld met excursies bij de boer of terrassen op het platteland. In zowel de bebouwde omgeving als het buitengebied is veel ruimte voor ontspanning. Daarnaast bruist het centrum van Venray met een gevarieerd aanbod aan evenementen, cultuur, horeca en voorzieningen, die bijdragen aan toerisme als sociale samenhang.

Wonen

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

Conclusie

Middels onderhavig initiatief worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gemeente zet in op een vitale en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij ruimtelijke kwaliteit, gezondheid, duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan. De sanering van de intensieve veehouderijlocaties draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. De herinvulling met functies als opslag (bedrijfsmatig), een museum (maatschappelijk/cultureel) en nieuwe woningen (woonfunctie) vormt een goede balans tussen economische ontwikkeling en sociale cohesie.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de ambities voor het landelijk gebied, zoals het stimuleren van functieverandering, het versterken van de leefbaarheid van dorpen en het hergebruiken van bestaande bebouwing. Door het toevoegen van een culturele voorziening en nieuwe woningen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de kern.

4.4.2 Omgevingsvisie Venray / Ruimtelijke KwaliteitsKader

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

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

De gemeente wil de belangrijke waarden van Venray beschermen en versterken. Daarbij wordt aan de hand van ambities rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om



het woningtekort op te lossen. Belangrijk vraagstuk daarbij is hoe de gemeente er over 10 jaar uit zal zien. De ambities spelen een rol in ontwikkelingen binnen de verschillende deelgebieden.

Agrarisch gebied

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde 'agrarisches gebied'. Het agrarische gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen in het agrarische gebied zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering ook spelen maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. Er wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke pijlers hierin. Een gezonder woonklimaat realiseren we door het wonen beter te scheiden van veehouderijen. Voor een agrarisch gebied in evenwicht, waar toekomstige generaties in schone lucht.

In het agrarisch gebied verwachten we ook veel bedrijven die stoppen omdat ze bijvoorbeeld geen opvolger hebben. Dit zorgt voor lege gebouwen (vrijkomende agrarische bebouwing, VAB's), waar een andere invulling voor nodig is, of sloop. Ondernijning is hierbij een belangrijk aandachtspunt. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk werkklimaat voor ondernemers om zich te vestigen en te (blijven) ontwikkelen in Venray. Dit wordt gedaan door het bieden van gevarieerde werkgelegenheden en de beschikbaarheid, bereikbaarheid, verduurzaming en aantrekkelijkheid van werklocaties.

Voor het behoud van economische activiteiten in het agrarisch gebied wordt ingezet op hergebruik door kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Op locaties waar hergebruik niet wenselijk is, wordt ingezet op sloop. Daarnaast is het belangrijk dat de bedrijven passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Voor de agrarische sector wil de gemeente toewerken richting een kringlooplandbouw.

Over het landelijk gebied staat in het Ruimtelijk KwaliteitsKader (RKK) het volgende vermeld: het landelijk gebied is in transitie. De energietransitie en klimaatverandering vragen om ruimte. Maatschappelijk spelen er discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. De transitie van de landbouw heeft ook ruimtelijk een impact. De Ysselsteynseweg is hierbij aangemerkt als perspectief gemengd. Deze gebieden lenen zich voor een gemengd karakter, waarbij onder andere gedacht kan worden aan wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid.

De agrarische sector is al jarenlang in beweging. De toenemende aandacht voor duurzaamheid, gezondheid, klimaatverandering, natuur en biodiversiteit zal leiden tot verdergaande wijzigingen van de sector. Hoewel dit proces al in gang is gezet, staat niet vast hoe de ontwikkelingen in de sector gaan verlopen. De verwachting is dat in toekomst naast grootschalige en kleinschalige landbouw ook technologische en biologische landbouwbedrijven zullen voorkomen.

Ook het agrarisch grondgebruik zal door bovenstaande opgaven veranderen, waarbij naast extensieve ook intensieve vormen (met teeltondersteunende voorzieningen) blijven bestaan. Het aantal agrarische bedrijven zal afnemen waardoor er leegstand binnen het agrarisch vastgoed ontstaat. Dit brengt ontwikkelingen zoals hergebruik of sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met zich mee. Met als doel het behoud van economische bedrijvigheid en voorkomen van verrommeling en ondermijning.

Voor enkele gebieden is een toekomstperspectief geschetst, waaronder de Ysselsteynseweg. Dit lint leent zich voor een gemengd karakter, waarbij onder andere gedacht kan worden aan wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze doelstelling.

Het landelijk gebied wordt in het RKK onderverdeeld in deelgebieden op basis van landschapstypen. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'jonge ontginningsgebieden'. Dit landschap is het meest recent ontgonnen. Doordat landbouwtechnieken op het moment van ontginnen moderner waren dan ten tijde van het ontstaan van de bouwlanden, is dit grootschalig agrarisch cultuurlandschap ontstaan. Er zijn enkele zeer waardevolle open gebieden waar ook geen/weinig bebouwing aanwezig is. Structurerend in het landschap zijn de wegen die begeleid worden door bomenlanen.



In dit landschapstype is het behouden van het open en wijs karakter van belang, waarbij de rechtlijnige en geordende verkaveling in stand worden gehouden. Waardevolle cultuurhistorische structuren, zoals ontginningsassen en zandpaden dienen waar mogelijk beschermd en versterkt te worden. Laanbeplanting langs wegen en bosmantel- en zoomvegetatie langs akkers draagt bij aan de landschappelijke structuur. Tegelijkertijd dient ingezet te worden ingezet op natuurontwikkeling via akkerranden, bloemrijk grasland, bermen en poelen. Tot slot moet ingezet worden op verfraaiing van het landschap door sloop van vervallen bebouwing en het verminderen van verharding.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een dergelijke stoppende veehouderij, de locaties worden gesaneerd en voorzien van een passende herontwikkeling. Een van deze passende nieuwe functies betreft het realiseren van kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van bedrijfsverzamelgebouw en opslaglocaties voor derden. Daarnaast worden ook 3 nieuwe woningen gerealiseerd, deze woningen vormen een toevoeging aan het reeds bestaande lint. Hiermee wordt voorzien in het realiseren van passende woningen waar thans veel vraag naar is.

Het initiatief sluit aan bij de omgevingsvisie. In het Ruimtelijke KwaliteitsKader (RKK) tevens aangeduid als gebied waarin het toekomstperspectief gemengd betreft. Het initiatief voorziet in een passende, kwalitatieve toevoeging hieraan. Middels onderhavige ontwikkeling worden zowel woningen, bedrijven alsook een museum toegevoegd. Het realiseren van de nieuwe woningen voorziet tevens in het realiseren van nieuwe woonmogelijkheden. Ten slotte draagt het initiatief bij aan een duurzaam Venray. De uitgangspunten en opgaves van het RKK zijn tevens opgenomen in het landschapsplan en waar mogelijk toegepast. De locaties worden ingepast in het landschap en voldoen daarmee aan de omgevingsvisie en het RKK.

4.4.3 Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026

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

Venray staat voor grote opgaven op het gebied van het wonen. De druk op de woningmarkt is groot, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. En door prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor mensen met een lager en middeninkomen steeds minder bereikbaar. Volgens recente prognoses zal de bevolking en het aantal huishoudens in Venray in de komende jaren blijven toenemen. De veronderstelde krimp van de bevolking verschuift naar later. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking: ook in de gemeente Venray is sprake van vergrijzing.

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

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

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

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



Conclusie

Het initiatief voldoet aan deze inhoudelijke thema's. Het initiatief voorziet in de realisatie van 3 woningen, er is een dringend tekort aan woningen. Gezien het feit dat er slechts 3 woningen worden gerealiseerd hoeven deze niet conform de verdeelsleutel uit de gemeentelijke doelgroepenverordening verdeelt te worden.

4.4.4 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011

In de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011' vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Woningbouw dient in principe plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. In dit geval is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Venray, derhalve binnen de contour.

Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Daarnaast is levensloopbestendig en flexibel bouwen het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.2 en 4.3.3 is binnen de gemeente Venray vraag naar seniorenwoningen. Het toevoegen van één levensloopbestendige woning die geschikt is voor bewoning door ouderen voldoet derhalve aan de vraag.

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de nota grondbeleid 2011. De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats. Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied.

Conclusie

Het beëindigen van de varkenshouderijen en het slopen van de bijbehorende stallen en bedrijfsgebouwen nabij de kern van Ysselsteyn levert een aanzienlijke maatschappelijke en milieukundige meerwaarde op, met name door directe vermindering van geurhinder en verbetering van de leefomgeving. Omdat enkele gebouwen en bouwwerken geen vergoeding vanuit de LBV+ regeling ontvangen, kiest de gemeente in dit specifieke geval voor maatwerk door een deel van de kosten te compenseren via woningbouwtitels. Dit maakt het financieel haalbaar voor de initiatiefnemer om de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke verbetering door te voeren.

De afwijking van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid is zorgvuldig afgewogen en geldt alleen voor deze unieke situatie. De maatschappelijke baten zijn locatie-specifiek, waardoor dit geen precedent schept voor andere initiatieven of locaties. Door deze maatwerkafweging wordt het gebied beter ontsloten voor toekomstige woningbouw, ontstaat ruimtelijke en milieukundige meerwaarde, en worden de gemeentelijke doelen op het gebied van leefbaarheid, geurhinder en duurzaamheid gerealiseerd, zonder dat structureel wordt afgeweken van het bredere beleid. Ondanks dat hierbij woningen in het buitengebied zijn gebouwd, is er geen sprake van inkomsten voor het fonds buitengebied omdat hier de kwalitatieve tegenprestatie wordt geleverd door middel van het beëindigen van een veehouderijbedrijf in de kernrandzone en de sloop van de stallen.

4.4.5 Energiestrategie 2030 Gemeente Venray

In het Kader voor Opwekking Duurzame Energie (KODE) van de gemeente Venray is de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal te zijn met compensatie. Deze ambitie vormt de basis voor het KODE welke de gemeente d.d. 29 oktober 2019 heeft vastgesteld en in 2021 is geëvalueerd. Het kader richt zich op het lokaal hernieuwbaar opwekken van elektriciteit. De gemeente wil daarmee meer balans aanbrengen in de ruimtelijke en maatschappelijke afwegingen die samenhangen met zonneweides. Het ruimtelijke aspect blijft belangrijk, evenals de kwaliteitscriteria die zorgdragen voor



een goede landschappelijke inpassing en beoogde kwaliteitsverbetering. Het maatschappelijk effect is even zo belangrijk, waarbij gedacht wordt aan het voeren van een omgevingsdialoog en het verdelen van lasten en lusten.

Met de vaststelling van de Energiestrategie 2030 Gemeente Venray op 12 december 2023 is het KODE opgenomen in de energiestrategie.

KODE onderscheidt vijf pijlers die vertaald zijn naar vijf doelen waaraan initiatieven worden getoetst:

- Ruimte: zuinig en zorgvuldig gebruik van de ruimte
Onderscheid maken tussen gebieden waar zonneprojecten toegestaan of uitgesloten worden.
- Integraal: koppeling met andere opgaves
Waar mogelijk uitgaan van dubbel ruimtegebruik, waar dit niet kan wordt gekeken of gebiedsontwikkeling door inzet van energieopwekking een impuls kan worden gegeven (denk aan agrarische ontwikkeling of natuurontwikkeling op den duur).
- Omgeving: samenwerken aan een acceptabel plan
Een robuuste omgevingsdialoog gedurende de planperiode en daarna.
- Locatie: esthetica, inpassing, verbetering kwaliteit en ecologie
Werken aan projecten die de kwaliteit van de omgeving verbeteren.
- Eigenaarschap: eerlijk verdelen van lusten en lasten
Borgen dat de economische voordelen in aanleg en exploitatie voor een deel in de regio en gemeente blijven.

De pijlers zijn hierna nader uitgewerkt:

Pijler 1 Ruimte, inzetten op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De Limburgse Zonneladder wordt gevolgd en is als volgt:

1. Op daken en gevels van gebouwen
2. Onbenutte terreinen in bebouwd gebied
3. Gronden in het buitengebied met een andere primaire functie dan landbouw of natuur
4. Gronden in gebruik voor landbouw en gronden gelegen binnen de groenblauwe mantel
5. Uitsluitingsgebieden

Essentie van deze lijn is om bij de duurzame opwek van zonne-energie landbouwgronden en natuurgebieden zoveel mogelijk te ontzien. De gemeente richt haar beleid primair op zon op dak en op gevels én het benutten van andere mogelijkheden in bebouwd en onbebouwd gebied.

Zonneparken worden uitgesloten in natuurgebieden, beekdalen, essen en nabij dorpen en wijken. Zonneparken groter dan 5 ha dienen minimaal 500 meter van de rand van een dorp of wijk te liggen, tenzij omwonenden akkoord gaan als de zonneweide dichterbij ligt.

De zonneweide in dit geval is niet groter dan 5 ha (maximaal 3.000 m²) en kan daarom toch in de nabijheid van een dorp, in dit geval Ysselsteyn, worden gerealiseerd. De zonneweide ligt verder niet in een natuurgebied, beekdal of es, maar komt op de plek waar nu de intensieve veehouderij is gelegen van de locatie Ysselsteynseweg 78.

Venray heeft de Limburgse zonneladder vertaald in een Venrayse zonneladder met 'meersporenbeleid', waarbij de gemeente gelijktijdig inzet op zonne-energie op daken, reststroken, bouwvlakken en cultuurgronden. Voor zonneparken heeft de gemeente gekozen om twee gebieden te onderscheiden: oude en jonge ontginningen. Aanleiding is de ruimtelijke opbouw en schaal. Elk gebied kent zijn eigen kwaliteit en daaraan koppelen we schaalgroottes, totaal omvang en inpassingcriteria.

De vijf sporen van de Venrayse zonneladder zijn:

- Spoor 1: Daken van panden
- Spoor 2: Stroken langs snel- en spoorwegen, plassen, oude stortplaatsen e.d.



- Spoor 3: Bouwvlakgerelateerde zonneparken, waaronder begrepen voormalige bouwvlakken
- Spoor 4: Oude ontginningen
- Spoor 5: Jonge ontginningen

De zonnepanelen liggen nu nog op de daken van de intensieve veehouderij en worden na sloop van de stallen op het maaiveld geplaatst. Totale omvang van de zonnepanelen op de daken bedraagt thans 3.000 m². Deze oppervlakte blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. De zonnepanelen worden geplaatst op gronden die thans nog zijn aangemerkt als bouwvlak en vallen zodoende onder spoor 3.

Randvoorwaarden onder spoor 3 zijn:

- Het beleggen van in totaal maximaal 40 ha op (voormalige) bouwvlakken die verspreid over de gemeente zijn gelegen.
- Voor agrarische bedrijven die volledig stoppen en waar het agrarisch bouwvlak is wegbestemd, gelden de volgende aanvullende voorwaarden: de oppervlakte van een zonnepark inclusief landschappelijke inpassing en alle bijbehorende voorzieningen is niet groter dan de grootte van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 of het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 herziening locaties met een maximum van 6 ha.
- Voor (bestaande) agrarische bedrijven die alleen stoppen met hun intensieve veehouderij en waar op de locatie een agrarisch bouwvlak blijft gelden de volgende aanvullende voorwaarden: zonnepanelen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, mits eerst de daken voor zonnepanelen maximaal benut worden voor zover de constructie dit toelaat. Buiten het bouwvlak zijn geen mogelijkheden.
- Voor stoppende of gestopte bedrijven: panelen mogen binnen het totale voormalige bouwvlak met een maximum (bruto)maat van 6 ha onder de voorwaarde dat de sloop van de leegstaande bebouwing is gerealiseerd.
- Er wordt voldaan aan de pijlers 'Locatie' en 'Omgeving'. Aan de pijlers 'Integraal' en 'Eigenaarschap' hoeft niet te worden voldaan omdat het om ontwikkelingen binnen de perceelsgrenzen gaat.

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De zonnepanelen worden geplaatst binnen de begrenzing van het voormalige bouwvlak na sanering van het bedrijf en de maximum oppervlakte van 40 ha wordt niet overschreden.

Pijler 2 Integraal, koppeling met andere opgaves

Hier hoeft niet aan te worden voldaan omdat het om een zonneweide gaat binnen de eigen perceelsgrenzen.

Pijler 3 Omgeving: samenwerken aan een acceptabel plan

De initiatiefnemer verplicht zich tot het doen van aanzienlijke inspanningen om het maximale resultaat te bereiken in het betrekken van de directe omgeving in de fase van planvorming. De initiatiefnemer volgt hiervoor de Handleiding Omgevingsdialoog Venray.

In het kader van onderhavig planvoornemen heeft initiatiefnemer de buurtbewoners uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Voor deze dialoog zijn alle directe burens rondom de locaties uitgenodigd. Een lijst van genodigde, aanwezige en een verslag van de dialoog is bijgevoegd als bijlage.

Aan deze voorwaarde wordt zodoende voldaan.

Pijler 4 Locatie: esthetica, inpassing, verbetering kwaliteit en ecologie

Een goede landschappelijke inpassing heeft te maken met de wijze waarop een zonnepark ruimtelijk logisch aansluiting vindt bij de kenmerken van de plek waar deze beoogd wordt. Dit vraagt telkens om andere oplossingen en een voor die plek passend plan. Iedere plek heeft daarbij zijn eigen verhaal en kenmerken zoals bebouwingsstructuren, verkavelingspatronen en landschapselementen. Voor alle grondgebonden zonneparken moet het landschap leidend zijn voor de inrichting en vormgeving. Hiervoor zijn op verschillende schaalniveaus ontwerpprincipes voor een landschappelijke inpassing, te weten: het landschap, de kavel en het object. Nieuwe ingrepen mogen het landschap wel veranderen maar niet overheersen omdat andere belangen zoals toerisme, leefbaarheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol moeten blijven spelen.



De zonnepanelen worden geplaatst achter de nieuw op te richten bebouwing voor opslag, welke aan de wegkant is beoogd. Vanuit de Ysselsteynseweg zijn de zonnepanelen gelegen achter de bebouwing en dus nauwelijks zichtbaar. Verder wordt de zonneweide voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, zie hoofdstuk 3.

Pijler 5 Eigenaarschap: eerlijk verdelen van lusten en lasten

Hier hoeft niet aan te worden voldaan omdat het om een zonneweide gaat binnen de eigen perceelsgrenzen.

Ten slotte geeft het KODE aan dat vergunningen voor zonneprojecten in beginsel voor een termijn van 25 jaar worden verleend. Onderhavig initiatief is derhalve een tijdelijk initiatief waarbij vergunning wordt aangevraagd voor een termijn van 25 jaar.



5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

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

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow volgt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder J11, maar niet voldoet aan de waarden zoals vastgelegd in kolom 2. Er wordt derhalve volstaan met een plan-mer-beoordeling. Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Onderhavige planvoornemen voorziet in het saneren van enkele veehouderijen locaties en hiervoor in de plaats enkele woningen te realiseren alsook een museum met opslag en bedrijfslocatie. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.



In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-merbeoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 Ow.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

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

Conclusie

In het kader van onderhavig planvoornemen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 67 + Ringweg I en II

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek² kan concluderend gesteld worden er bij twee proefgaten asbest is gevonden, deze vormen een belemmering voor de geplande ontwikkelingen. Geadviseerd wordt om voor de beide spots nader onderzoek uit te voeren. Bij werkzaamheden in de asbesthoudende grond (proefgat A20 en A28) is er sprake van een “saneringssituatie” omdat gewerkt wordt in/met verontreinigd materiaal. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit op het overige deel van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

² Bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25238701A)



Ysselsteynseweg 78

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek³ volgt: Het asbest ter plekke van proefgat A02 vormt mogelijk een belemmering. Volgens het Besluit asbestwegen is het bezit van een asbesthoudende weg (inclusief fundering), waaronder ook erfverhardingen vallen, verboden. Het in bezit hebben van een asbestweg c.q. asbesthoudende erfverharding dient gemeld te worden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) en de eigenaar moet zorgen dat de betreffende verharding wordt verwijderd en/of dat gebruikers niet worden blootgesteld aan asbest. Bij werkzaamheden in het asbesthoudend recyclinggranulaat (proefgat A02) is er sprake van een “saneringssituatie” omdat gewerkt wordt in/met verontreinigd materiaal. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit op het overige deel van de onderzoekslocatie is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader (bodem)onderzoek (asbest) te adviseren.

Woonlocaties

Ringweg III

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek⁴ kan concluderend gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ringweg 20 (om te zetten bedrijfswoning)

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek⁵ kan concluderend gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. De uitgave ‘Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet’ (2024). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid. Ook is er de categorie ‘FM’ opgenomen, FM staat voor functiemenging. Functiemenging is mogelijk in gebieden waar naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Dit zijn functies die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging in een gebied met functiemengingen inclusief wonen.

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

³ Bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25238801A)

⁴ Vooronderzoek bodem, HMB (kenmerk: 25238901H)

⁵ Vooronderzoek bodem, HMB (kenmerk: 25238601H)



zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied', daar er in de omgeving een diversiteit van functies aanwezig is zoals (burger)woningen, niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven. Derhalve kunnen de afstanden met één zone verkleind worden.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden enkele milieubelastende functies gesaneerd, dit levert een aanzienlijke positieve milieu impact voor de omgeving. Twee locaties worden omgezet tot een bedrijfslocatie en museum met opslag, deze locaties kunnen mogelijk milieubelastend zijn voor de omgeving. Anderzijds worden er enkele milieugevoelige functies toegevoegd, zoals de woningen.

Op basis van de VNG publicatie wordt gekeken naar de afstanden omtrent geur en geluid. Een woonfunctie betreft een functie welke zowel geur- als geluidgevoelig is. Een museum en bedrijfsverzamelgebouw/opslag betreffen geen geur- en geluidsgevoelig object conform Bkl (art. 5.91 en 3.21).

Ysselsteynseweg 67a

Op deze locatie is een museum met ondergeschikte opslag beoogd. Daarnaast bestaat het voornemen een mini WKK (500kW) in pandig te plaatsen alsook 2 batterijen (400kW).

Conform de VNG bedrijvenlijst geldt voor musea (SBI: 9101, 9102) een richtafstand van 0 meter (FM). Voor de opslagfunctie (SBI: 52109) geldt een afstand van 10 meter voor geluid en 0 meter voor geur. Het betreft echter een ondergeschikte opslag functie, welke kleinschaliger is dan conform de VNG wordt aangehouden. Aannemelijk is dat de afstand dan ook verkleind kan worden tot 0 meter. De dichtbijgelegen woningen betreffen de nieuw te realiseren woningen aan de Ringweg. De afstand tussen de functievlakken bedraagt 0 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

Een mini-WKK van 500 kW is niet als zodanig opgenomen in de VNG, gezien het maximale vermogen van $\leq 0,5$ MW wordt deze doorgaans ingedeeld in categorie 2, waarvoor een afstand van 10 meter geldt. De mini WKK is in pandig beoogd. Bij de vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond dat de WKK buiten de gestelde afstand tot gevoelige gebouwen wordt geplaatst. Batterijen zijn eveneens niet opgenomen op de VNG-lijst. Ook hier geldt dat bij vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond dat de batterijen buiten de gestelde afstand tot gevoelige gebouwen worden geplaatst.

Ysselsteynseweg 78

Op deze locatie is een bedrijfsruimte ten behoeve van opslag voor derden en een zonneweide beoogd. Daarnaast bestaat het voornemen een mini WKK (500kW) in pandig te plaatsen alsook 3 batterijen (400kW).

Voor de opslagfunctie (SBI: 52109) geldt een afstand van 10 meter voor geluid en 0 meter voor geur. Een zonneweide is niet als zodanig in de VNG opgenomen, maar kan gezien worden als een 'elektriciteitsdistributiebedrijf < 10 MVA' (SBI 35) wat ingedeeld wordt in categorie 2, waarvoor eveneens 10 meter geldt.

Voor wat betreft een mini WKK en de batterijen geldt: Een mini-WKK van 500 kW is eveneens niet als zodanig opgenomen in de VNG, gezien het maximale vermogen van $\leq 0,5$ MW wordt deze doorgaans ingedeeld in categorie 2. Batterijen zijn eveneens niet opgenomen op de VNG-lijst. Bij de vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond dat de WKK en batterijen buiten de gestelde afstand tot gevoelige gebouwen worden geplaatst.

Binnen deze afstanden zijn geen gevoelige objecten gelegen. Aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan.

Woonlocaties

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende zone voor geur en geluid. In de directe omgeving (straal van 150 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies (op basis van het planologische toegestane gebruik).



Soort bedrijf	SBI-2008	Adres	Aan te houden afstanden	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Mengvoederbedrijf		Ysselsteynseweg 69	Grootste afstand: 100 meter	15 meter
Grondgebonden agrarisch*	011, 012, 013	Ringweg 41a	Geluid: 0/10 meter Geur: 0 meter	15 meter
Bedrijf (max. cat. 2.)	-	Ysselsteynseweg 86 Ysselsteynseweg 84 Ysselsteynseweg 82	Grootste afstand: 10 meter	18 meter 60 meter 115 meter
Sportveld	931	Ysselsteynseweg 88	Geluid: 10 meter Geur: 0 meter	45 meter
Intensieve veehouderij (pluimvee)	0147	Ysselsteynseweg 80 Ysselsteynseweg 59	Geluid: 30 meter Geur: 50 meter	190 meter 220 meter

* Een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouw. Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Onderhavige locatie is niet in bezit van een milieuvergunning voor het houden van dieren, derhalve is er gekeken naar de richtafstand voor een akkerbouwbedrijf.

Conclusie

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt. De hindercontour afkomstig van het mengvoederbedrijf. Binnen deze contour liggen de twee om te zetten bedrijfswoningen alsook woningen Ringweg I en II. Deze hinder is onderzocht in het akoestisch onderzoek. Uit de berekeningen blijkt dat voor $L_{Ar,LT}$ overal voldaan wordt aan de geluideisen uit stap 2. Voor piekgeluiden worden de eisen uit stap 2 bij één (bestaande) woning overschreden als gevolg van vrachtbewegingen in de nachtperiode, maar wordt wel voldaan aan de eisen uit stap 3. In de vigerende vergunning was daarvan bij bestaande omliggende woningen van derden ook al sprake, en is deze overschrijding in de vergunning toegelaten. Een aanvaardbaar geluidniveau bij de woningen is daarmee gewaarborgd, en het bedrijf wordt niet in haar geluidruimte beperkt. Uitgaande van een goed onderhouden woning (gevelgeluidwering ≥ 20 dB) is ook een aanvaardbare binnenwaarde gewaarborgd. Er blijft derhalve sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Omliggende bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling, ook zijn er de reeds omliggende woningen al dichterbij gelegen.

5.4 Geluid

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

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde



als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

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

Geluid door activiteiten

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

Wegverkeerslawaaï

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluids aandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluids aandachtsgebied op basis van richtafstanden.

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

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd. Een voor het toelaten van de geluidgevoelige gebouwen⁶ en een voor het toelaten van twee bedrijven c.q. museum⁷.

Ontwikkellocaties

Uit het onderzoek voor het wat betreft de ontwikkellocaties volgt dat de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn (buiten het genoemde geluidsschermb) niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de WKK's en batterijen geldt dat het geluid afkomstig van deze voorzieningen afhankelijk is van diverse factoren, zoals de plaatsing, manier van isoleren e.d. Bij de vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond dat de WKK en batterijen buiten de gestelde afstand tot gevoelige gebouwen worden geplaatst.

Woonlocaties

Uit het onderzoek voor het wat betreft de woonlocaties volgt:

- dat voor elke relevante geluidbronsoort voldaan wordt aan de standaardwaarde;
- dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- dat de plannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

⁶ Akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: 25239301N1)

⁷ Akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: 25239301N2)



Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

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

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

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$) ter plaatse 9,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 17,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 13,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario is er sprake van 276,9 verkeersbewegingen per etmaal. (nadere toelichting aantal verkeersbewegingen paragraaf 5.13.1). Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	276,9
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

Effect omliggende agrarische bedrijven

Indien een inrichting PM₁₀ en/of NO₂ emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt om aan te tonen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse agrarische bedrijven die van invloed zijn op de luchtkwaliteit:

1. Ysselsteynseweg 80
2. Ysselsteynseweg 59
3. Ysselsteynseweg 70
4. Ysselsteynseweg 66
5. Ysselsteynseweg 49
6. Rouwkuilenweg 14
7. Rouwkuilenweg 16

Om het effect van deze agrarische bedrijven op het plangebied te onderzoeken is een fijnstofberekening⁸ uitgevoerd. Uit de berekende jaargemiddelde fijnstofconcentraties PM₁₀, variërend tussen 19,5 en 20,25 µg/m³, blijkt dat ruim wordt voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³ uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

⁸ Fijnstofberekening herontwikkeling Houbensteyn, Farmconsult



Geconcludeerd wordt dat het aspect fijnstof geen belemmering vormt voor zowel de voortzetting van de veehouderijactiviteiten op de genoemde locaties als de realisatie van de nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

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

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

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

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

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

In de gemeentelijke geurverordening (geurgebiedsvisie Venray) is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de voorgrondbelasting en bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied valt onder het buitengebied. In de verordening is bepaald dat voor deze gebieden een maximale waarde geldt van 14,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting) en 20,0 Ou/m³ (achtergrondbelasting).



Ontwikkellocaties

Huidige situatie

In het kader van onderhavige ontwikkeling is sprake van een aanzienlijke verbetering op het gebied van geur. De intensieve veehouderijen worden gesaneerd waarmee de geuremissie komt te vervallen.

Locatie	Geur (OU/s)
	<i>totaal</i>
Ysselsteynseweg 63	88,236
Ysselsteynseweg 65	317,9
Ysselsteynseweg 67a	37.988,68
Ysselsteynseweg 78	104.458,5
Totaal	231.001,08

Voorgrondbelasting

In het kader van het conceptverzoek zijn reeds geurberekeningen uitgevoerd. In de huidige situatie is er vanuit de locaties (Ysselsteynseweg 67a, 63 en 78) op 27 gevoelige objecten sprake van een overschrijding van de norm. Met name de op de woningen Ringweg 35, 37, 39, 41 en 41a is de overschrijding fors. Met het saneren van de vier bedrijfslocaties komt de gehele overbelaste situatie, afkomstig van deze locaties, te vervallen. Binnen de kern Ysselsteyn is er voor wat betreft de voorgrondbelasting dan geen enkele overbelaste situatie meer, zie ook bijlage I4a.⁹

Achtergrondbelasting

Voor wat betreft de achtergrondbelasting is er in de huidige situatie op 25 gevoelige objecten een overschrijding van de norm. Met name de overschrijding op de woningen Ringweg 39 en 41 en Ysselsteynseweg 82a, 82b en 84a is fors. Met het saneren van de vier bedrijfslocaties komt de gehele overbelaste situatie, afkomstig van deze locaties, te vervallen. Binnen de kern Ysselsteyn is er voor wat betreft de achtergrondbelasting dan geen enkele overbelaste situatie meer, zie ook bijlage I4b¹⁰.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden op de ontwikkellocaties een museum met ondergeschikte opslag en een opslaglocatie gerealiseerd. Beide opslaglocaties betreffen geen geurgevoelig objecten conform Bkl omdat er geen sprake is van langdurig verblijf van mensen (artikel 5.91).

Op grond van artikel 5.91 van het Bkl is een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dergelijke functies worden niet toegestaan ter plaatse van de opslaglocaties of het museum.

Op grond van artikel 5.91 lid 5 Bkl dient voor de kwalificatie als geurgevoelig object sprake te zijn van een hoofdzakelijk verblijf van mensen. In de opslaglocaties worden goederen opgeslagen, waardoor het verblijf van mensen kortstondig en van ondergeschikt belang is. De opslag is daarom niet te bestempelen als geurgevoelig.

In het museum kunnen wel mensen enige tijd verblijven. De effecten van geur op het museum is daarom bepaald.

⁹ Geurberekening voorgrond kern Ysselsteyn met en zonder Houbensteyn

¹⁰ Geurberekening achtergrond kern Ysselsteyn met en zonder Houbensteyn



Nr.	X	Y	Ysselsteynseweg	Ysselsteynseweg	Ysselsteynseweg	
			59	70	80	
Museum	Hoek 1	190847	389445	7,6	2,9	13,9
	Hoek 2	190862	389411	8,6	2,8	11,3
	Hoek 3	190800	389389	5,6	2,3	7,4
	Hoek 4	190788	389424	4,3	2,4	8,4

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 13,9 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het museum voor wat betreft voorgrondbelasting.

Woonlocaties

Ook de nieuwe woonlocaties dienen te worden onderzocht, ondanks dat de vier locaties gesaneerd worden blijven er in de omgeving nog diverse veehouderijen aanwezig. Deze veehouderijen kunnen mogelijk een belemmering vormen voor de nieuwe woningen.

De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 50 meter (gevel stal) en 100 meter (emissiepunt stal).

De beoogde nieuwe woningen kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom de woonlocaties bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een pluimveehouderij aan de Ysselsteynseweg 80, afstand tot woningen 190 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Ysselsteynseweg 59, afstand tot woningen 220 meter;
- Een paardenhouderij aan de Pottevenweg 12, afstand tot woningen 380 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Ysselsteynseweg 70, afstand tot woningen 490 meter.

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden en melkvee), tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Bkl voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

De overige veehouderijen, betreffende de pluimveehouderij aan de Ysselsteynseweg 59, 70 en 80 betreffen veehouderijen waar dieren met geuremissiefactoren gehouden worden. Voor deze veehouderijen is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma "V-stacks vergunning". Hierbij is uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden, derhalve is de gehele uitstoot geprojecteerd op de meest nabijgelegen hoek van het bouwvlak.

Nr.	X	Y	Ysselsteynseweg	Ysselsteynseweg	Ysselsteynseweg	
			59	70	80	
Ringweg I en II	Hoek 1	190749	389361	4,5	1,9	5,3
	Hoek 2	190782	389375	5,3	2,1	6,3
	Hoek 3	190806	389318	7,2	2,0	5,0
	Hoek 4	190770	389309	5,7	1,8	4,2
Ringweg III	Hoek 1	190835	389108	3,0	1,5	2,0
	Hoek 2	190893	389130	3,7	1,8	2,0
	Hoek 3	190902	389103	3,2	1,6	1,9
	Hoek 4	190843	389083	2,7	1,5	1,7



Ringweg 20	Hoek 1	190770	389302	5,5	1,8	4,1
	Hoek 2	190817	389317	7,6	2,1	5,2
	Hoek 3	190839	389257	6,2	2,0	4,0
	Hoek 4	190789	389240	4,6	1,7	3,3
Ysselsteyns eweg 67	Hoek 1	190724	389427	2,8	2,1	6,3
	Hoek 2	190760	389440	3,6	2,3	7,9
	Hoek 3	190780	389374	5,2	2,1	6,3
	Hoek 4	190748	389636	4,0	2,3	5,9

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 7,9 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan voor wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen (KRD juli 2025).

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Nr.		X	Y	Berekende waarde
Ringweg I en II	Hoek 1	190749	389361	11,6
	Hoek 2	190782	389375	13,2
	Hoek 3	190806	389318	12,6
	Hoek 4	190770	389309	11,9
Ringweg III	Hoek 1	190835	389108	11,2
	Hoek 2	190893	389130	11,6
	Hoek 3	190902	389103	11,5
	Hoek 4	190843	389083	11,3
Ringweg 20	Hoek 1	190770	389302	11,8
	Hoek 2	190817	389317	12,6
	Hoek 3	190839	389257	11,6
	Hoek 4	190789	389240	11,0
Ysselsteyns eweg 67	Hoek 1	190724	389427	12,3
	Hoek 2	190760	389440	14,0
	Hoek 3	190780	389374	13,1
	Hoek 4	190748	389636	17,0

De hoogste cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied bedraagt 13,2 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale cumulatieve geurbelasting toegestaan van 20,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten (in dit geval de woning Ysselsteynseweg 82) welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige



uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De nieuwe woningen, welke verder van de intensieve veehouderijen zijn gepositioneerd dan bestaande woningen, hebben derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

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

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied



aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

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

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

Inventarisatie risicobronnen

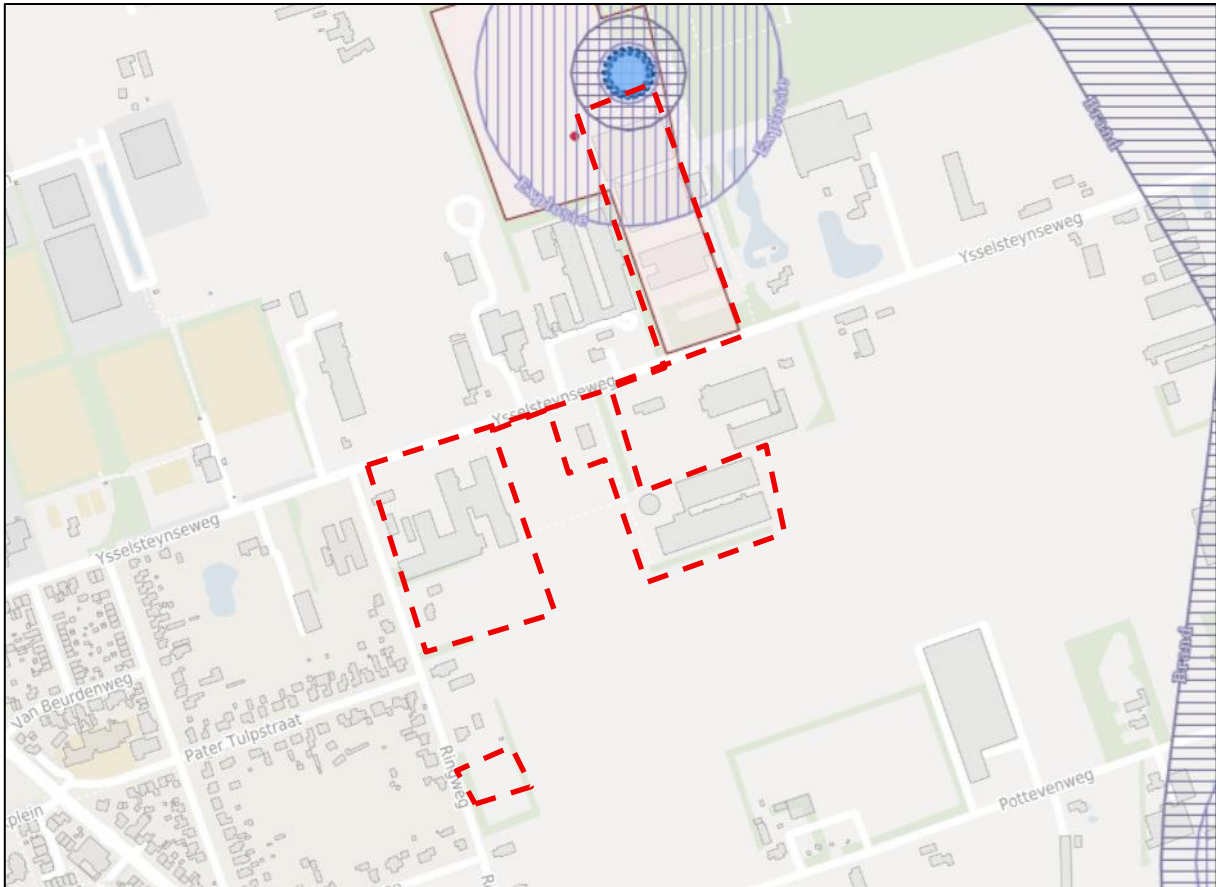
Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart is er één risicovolle inrichting aanwezig binnen het plangebied. Dit betreft de een propaantank op de locatie Ysselsteynseweg 78. Deze propaantank is reeds gesaneerd en vormt deze dan ook geen belemmering meer.

Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.





Afbeelding 16 Uitsnede risicokaart (rood; plangebied)

5.8 Trillingen

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

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

Conclusie

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



5.9 Water

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

5.9.1 Waterbeleid

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

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

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

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

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

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

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

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het projectgebied aangeduid als veldpolzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.



Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75-1,5 m/dag.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Wel is het de locatie Ysselsteynseweg 78 gelegen binnen een gebied aangemerkt bufferzone grondwaterafhankelijke natuur. Conform beleid is bepaald dat in deze het verboden is zonder vergunning grondwater te onttrekken. Het onttrekken van grondwater is niet aan de orde in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Wel is er een watergang gelegen aan de voorzijde van de locatie Ysselsteynseweg 78, er vinden geen werkzaamheden plaats in en/of binnen de beschermingszone plaats.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal de nieuwe bebouwing aangesloten worden op de reeds aanwezige riolering.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige planvoornemen voorziet in het saneren van enkele veehouderijen locaties en hiervoor in de plaats enkele woningen te realiseren alsook een museum met opslag en bedrijfslocatie.

Met het initiatief is sprake van zowel een toename als afname aan verhard oppervlak, afhankelijk van de deellocaties. Iedere toename aan verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename aan verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Hydrologische neutraal ontwikkeling houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en/of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan het water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van het initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand.

Conform richtlijnen van het waterschap dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 60 mm neerslag valt (Toetssteen Openbare Ruimte 2022). De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht, voor zover relevant, geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 63-65

Op de locatie 63-65 is sprake van een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak. Hier wordt alle aanwezige bebouwing gesaneerd en geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Ysselsteynseweg 67a

Op de locatie 67a is eveneens sprake van een afname van het verhard oppervlak. De bestaande bebouwing wordt gesaneerd, hiervoor in de plaats wordt een museum met ondergeschikt opslag gerealiseerd. Er is thans circa 7.000 m² aan



bebouwing aanwezig, hiervoor in de plaats wordt (2.400-1.800) 4.200 m² teruggebouwd. Er is dan ook sprake van een aanzienlijk afname aan verhard oppervlakte.

Ysselsteynseweg 78

Op de locatie 78 is eveneens sprake van een afname van het verhard oppervlak. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 11.000 m². De nieuw te realiseren bebouwing heeft een oppervlakte van 2.100 m². Er is dan ook sprake van een aanzienlijk afname aan verhard oppervlakte.

Woonlocaties

Ringweg I en II

Voor wat betreft de woonlocaties Ringweg I en II is sprake van een afname aan verhard oppervlakte, daar deze woningen gerealiseerd worden op grond waar voorheen een deel van de bebouwing locatie Ysselsteynseweg 67a is gelegen. Er is in dit stadium nog niets bekend over de toe te voegen oppervlaktes ten behoeve van de woningen.

Ringweg III

Op de locatie Ringweg III is sprake van een toename aan verhard oppervlakte daar deze gronden thans onbebouwd zijn. Er is in dit stadium nog niets bekend over de toe te voegen oppervlaktes ten behoeve van de woning. De wijze van hemelwaterinfiltratie zal bij aanvraag bouwvergunning nader uitgewerkt dienen te worden. Daarbij dient wel benoemd te worden dat de gronden opgehoogd worden in het kader van de ontwikkeling.

Concluderend kan gesteld worden dat door het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Conclusie

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Wel loopt er een rioolleiding op de locatie Ysselsteynseweg 78, deze loopt aan de achterzijde van het perceel. De voorschriften die hier gelden zijn geborgd in de regels.

5.11 Natuur

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

5.11.1 Flora en fauna

Om het (mogelijk) voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de ontwikkelingen hierop te onderzoeken zijn voor de diverse locaties quickscans flora & fauna uitgevoerd.



Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 63

Op basis van de uitgevoerde quickscan¹¹ kan concluderend gesteld worden dat: Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Ysselsteynseweg 65

Op basis van de uitgevoerde quickscan¹² kan concluderend gesteld worden dat: Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Ysselsteynseweg 67a + woningbouw Ringweg I en II

Op basis van de uitgevoerde quickscan¹³ kan concluderend gesteld worden dat: Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Ysselsteynseweg 78

Op basis van de uitgevoerde quickscan¹⁴ kan concluderend gesteld worden dat: Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

¹¹ Quickscan flora en fauna nr 63, Agrifirm (kenmerk: E.00006508)

¹² Quickscan flora en fauna nr 65, Agrifirm (kenmerk: E.00006507)

¹³ Quickscan flora en fauna nr 67a, Agrifirm (kenmerk: E.00006506)

¹⁴ Quickscan flora en fauna nr 78, Agrifirm (kenmerk: E.00006509)



Woonlocaties

Ringweg III

Op basis van de uitgevoerde quickscan¹⁵ kan concluderend gesteld worden dat:

Algemene in het plangebied broedende vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart - 15 juli uit te voeren (buiten het broedseizoen van de meeste vogels). Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Omgevingswet begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Buizerd

Op 27 meter afstand van het plangebied bevindt zich een buizerdnest (zie figuren 4.4.1 en 4.4.3). Buizerdnesten zijn in Limburg niet jaarrond beschermd, maar wel strenger beschermd (categorie 4). Om verstoring van het nest te voorkomen, dienen het rooien van bomen en andere bouwwerkzaamheden buiten de periode 1 februari – 1 september (de kwetsbare periode van de buizerd) plaats te vinden. In dat geval leiden de werkzaamheden niet tot een noemenswaardige verstoring van het nest. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van de buizerd geen overtredingen op de Omgevingswet begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde andere soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen (deze zijn opgenomen in Bijlage X van de Omgevingsverordening Limburg; Provinciale Staten van Limburg, 2025). Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Om het verwonden of doden van (jonge) wezels te voorkomen dient de vegetatie buiten de voortplantingsperiode van de soort (1 maart – 31 augustus) te worden verwijderd.

Houtopstanden

Er wordt een nog onbekend aantal bomen gekapt. Indien het minder dan 20 niet-fruitbomen betreft, hoeft er geen provinciale kapmelding te worden gedaan en is er geen herplantingsplicht van toepassing vanuit de Omgevingswet. Indien dit wel het geval is, dient er een kapmelding bij de provincie te worden gedaan. Ook geldt dan herplantplicht.

5.11.2 Natura2000

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

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor

¹⁵ Quickscan flora en fauna Ringweg III, Faunaconsult (datum: 5 november 2025)



wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermisting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermisting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Conclusie

In het kader van onderhavige ontwikkeling zijn stikstof berekeningen¹⁶ uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op enig stikstofgevoelig habitat binnen een Natura 2000-gebied. Er is door het saneren van de intensieve veehouderijen juist sprake van een aanzienlijke afname.

De ontwikkeling betreft onder andere het beëindigen van de voormalige intensieve veehouderijactiviteiten. Door het saneren van deze veehouderijen verdwijnt een substantieel deel van de stikstofemissie die in de voormalige situatie structureel aanwezig was. Daarmee neemt de structurele stikstofuitstoot vanuit het projectgebied aanzienlijk af. Hierdoor ontstaat per saldo een duidelijke afname van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat het project niet alleen geen verslechtering veroorzaakt van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, maar juist bijdraagt aan een verbetering hiervan.

Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura2000-activiteit.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

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

Conclusie

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

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een

¹⁶ Motivering Stikstof, Bureau Leefomgeving (datum: 18 juni 2025)



omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

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

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

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn slechts kleine delen van het plangebied van archeologisch waarden. Op deze gronden vinden geen wijzigingen plaats, of wijzigingen welke de ondergrenzen niet overschrijden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.12.2 Cultuurhistorie

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

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

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

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er in en nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

5.13 Verkeer en parkeren

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



5.13.1 Verkeer

Ontwikkellocaties

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie.

- Functie:
 - Bestaande situatie: Bedrijfs arbeidsextensief/bezoekersextensief;
 - Museum: Museum
 - Opslag: Bedrijfs arbeidsextensief/bezoekersextensief;
 - Woningen: Koop, huis, vrijstaand
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de theoretische verkeersgeneratie aanzienlijk hoger ligt dan deze in de praktijk werkelijk bedraagt. Er wordt uitgegaan van een worst-case scenario, derhalve worden de maximale normen aangehouden.

Ysselsteynseweg 63-65

Voor wat betreft de locatie Ysselsteynseweg 63-65 is geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. De thans aanwezige bebouwing wordt gesaneerd en de gronden worden in gebruik genomen als cultuurgrond. In de beoogde situatie is er dan ook geen sprake van enige verkeersbewegingen.

Ysselsteynseweg 67a + woningen Ringweg I en II

De thans aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 7.000 m²) wordt gesaneerd, hiervoor in de plaats komt een museum met ondergeschikte opslag. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. De om te zetten bedrijfswoningen zijn reeds bestaand, derhalve worden deze niet meegerekend. De bedrijfsmatige verkeersbewegingen komen allen te vervallen. Wel brengt het museum en de opslag nieuwe verkeersbewegingen met zich mee. De verkeersgeneratie neemt aanzienlijk af ten opzichte van de bestaande situatie.

Nr. 63-65	Bestaand			Beoogd		
	Norm/100 m ²	m ²	Generatie	Norm/100 m ²	m ² /st	Generatie
Bedrijf	5,7	7.000	399	-	-	-
Museum	-	-	-	1,2	2.400	28,8
Opslag	-	-	-	5,7	1.800	102,6
Woningen	-	-	-	8,6	2	17,2
Totaal			399			148,6

Ysselsteynseweg 78

Op de locatie Ysselsteynseweg 78 worden alle bestaande gebouwen (circa 11.000 m²) gesaneerd, hiervoor in de plaats wordt een nieuw bedrijfsgebouw opgericht ten behoeve van opslag. De bedrijfsmatige verkeersbewegingen komen dan ook te vervallen. Wel brengt de opslag nieuwe verkeersbewegingen met zich mee. De verkeersgeneratie neemt aanzienlijk af ten opzichte van de bestaande situatie.

Nr. 78	Bestaand			Beoogd		
	Norm/100 m ²	m ²	Generatie	Norm/100 m ²	m ²	Generatie
Bedrijf	5,7	7.000	627	-	-	-
Opslag	-	-	-	5,7	2.100	119,7
Totaal			627			119,7

Woonlocaties

Ringweg III

Aan de Ringweg III wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De gronden ter plaatse zijn thans onbebouwd, er is derhalve sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).



Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Dit zorgt voor een aantoonbare verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de directe omgeving. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering.

5.13.2 Parkeren

Om de nieuw parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van Venray. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen'. Hierbij wordt uitgegaan van gebiedstype: rest bebouwde kom.

Ontwikkellocaties

Ysselsteynseweg 63-65

Voor wat betreft de locatie Ysselsteynseweg 63-65 is geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. Er is dan ook geen parkeerbehoefte.

Ysselsteynseweg 67a

De om te zetten bedrijfswoningen zijn reeds bestaand, derhalve worden deze niet meegerekend.

Type	Aantal	Norm	Totaal
Museum	2.400 m ²	1,1	26,4
Opslag	1.800 m ²	1,1	19,8
Totaal			46,2

In dit stadium van de procedure zijn er nog geen tekeningen bekend. Gezien de oppervlakte van de locatie is het aannemelijk dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Ysselsteynseweg 78

Type	Aantal	Norm	Totaal
Opslag	2.100 m ²	1,1	23,1
Totaal			23,1

In dit stadium van de procedure zijn er nog geen tekeningen bekend. Gezien de oppervlakte van de locatie is het aannemelijk dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Woonlocaties

Ringweg I, II en III

Conform de gemeentelijke parkeernormen geldt per woning (gelegen in rest bebouwde kom/buiten de bebouwde kom) een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Bij de nieuw te realiseren woningen is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren.

5.14 Duurzaamheid

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



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

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

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

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

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

- De nieuw te realiseren bebouwing zal zelf een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen, bestaande en nieuw;
- De bebouwing zal zeer goed worden geïsoleerd en heeft daardoor een zeer lage warmtevraag;
- Bij de bouw zullen duurzame materialen worden gebruikt zoals FSC-keurmerk hout;
- De woningen beschikken over een (klimaatadaptieve) tuin waarin groen kan worden gerealiseerd, met zo min mogelijk verharding zodat hemelwater hier kan infiltreren.
- Op de locaties nr. 67a en 78 worden warmtekrachtkoppelingen en batterijen geplaatst.

5.15 Gezondheid

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

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

5.15.1 Endotoxinen

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



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

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Endotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij die te berekenen is, is gelegen aan de Deurneseweg 138. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM10: 7,2 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 105 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) is 730 meter.
- In de omgeving van het plangebied liggen enkele pluimveehouderijen (leghennen). In onderstaande tabel is gekeken naar de endotoxine richtafstand van deze pluimveehouderijen.

Adres	Fijn stof emissie	Benodigde afstand	Feitelijke afstand
Ysselsteynseweg 80	9756 kg	255 meter	190 meter
Ysselsteynseweg 59	2293 kg	162 meter	315 meter
Ysselsteynseweg 70	1587 kg	144 meter	475 meter
Ysselsteynseweg 66	120 kg	64 meter	670 meter
Ysselsteynseweg 49	1840 kg	151 meter	765 meter
Rouwkuilenweg 14	2597 kg	168 meter	770 meter

Enkel aan de endotoxine richtafstand van de pluimveehouderij aan de Ysselsteynseweg 80 wordt niet voldaan. De afstand tot de om te zetten woning Ysselsteynseweg 67 is 190 meter, echter is hier reeds sprake van een woning. Er is en blijft sprake van één woning die door een huishouden kan worden bewoond. Hierdoor is er géén toename van het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan de risico's, omdat het aantal huishoudens niet toeneemt. De afstand tot de nieuw te realiseren woningen (Ringweg I, dichtbijgelegen) bedraagt 240 meter. Hier wordt wel voldaan aan de afstand van 225 meter. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde afstanden.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het saneren van vier intensieve veehouderij locatie en het hiervoor in de plaats onder andere omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, alsook het realiseren van nieuwe woningen. Het initiatief leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak, maar juist tot een aanzienlijke afname van dergelijke emissies.



3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorgond of achtergrond).

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie, maar juist een aanzienlijke afname. Door het saneren de veehouderij locaties komt de overbelaste situatie afkomstige van de onderhavige veehouderij locaties te vervallen.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid.

Op basis van de voorgond- en achtergrondbelasting zoals aangegeven in paragraaf 5.6, is er voor de gezondheidskundige advieswaarde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dient er geen GGD-advies te worden aangevraagd.

4. De aanwezigheid diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar bovenstaande combinaties worden gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van een verhoogde incidentie op longontstekingen; ter plaatse kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ten aanzien van geitenhouderijen in de omgeving.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' (zie stap 1) kan worden gesteld dat het een deel van het plangebied is gelegen binnen de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom pluimveehouderijen in de omgeving. In stap 1 is beschreven dat de afstand voldoende is.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen kalkoenhouderij en vleesveehouderij aanwezig. Echter deze veehouderijen vormen geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.



7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.15.2 Geitenhouderij

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

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

5.15.3 Spuitzones

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige functie in de nabijheid van functies, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluitend, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van eftal (een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor het merendeel van de dag (langdurig), mensen verblijven en samenkomen. In het kader van onderhavige ontwikkeling worden derhalve enkel de woningen (inclusief tuin) aangemerkt als gevoelige objecten. De overige functies betreffen allen functies welke niet als gevoelig zijn aan te merken. Een museum wordt niet aangemerkt als een gevoelige functie omdat het verblijf van personen incidenteel en kortdurend is, en niet het merendeel van de dag beslaat. Bezoekersstromen zijn bovendien verspreid en vormen geen langdurig en/of regelmatig verblijf. Opslagloodsen kwalificeren evenmin als gevoelige functies omdat er geen continu of langdurig verblijf van personen plaatsvindt en bijeenkomsten van mensen hier uitblijven.

Beoordeling

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruitboom)gaarden. Wel bevinden zich rondom het plangebied diverse landbouwpercelen. Zoals gezegd wordt op deze landbouwpercelen geen (fruit)boomgaard geëxploiteerd. Het is ook niet waarschijnlijk dat in de directe omgeving (fruit)boomgaarden worden opgericht.

De omliggende landbouwpercelen hebben allen eenzelfde functie, te weten 'Agrarisch' en worden gebruikt voor het telen van gewassen ofwel als tuin bij een woning. Bij de teelt van gewassen kunnen ook gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er dient uitgegaan te worden van het maximaal planologisch gebruik.





Afbeelding 17 Spuitvrije zones

Initiatiefnemers hebben met de eigenaren van de omliggende gronden gelegen binnen 50 meter een overeenkomst gesloten voor het opnemen van een spuitvrije zone. Met bewoners van Ringweg 14 is afgesproken dat de spuitvrije zone achter hun perceel wordt doorgetrokken. Ook wordt er op perceel Kievitsweg 11 een spuitvrije zone toegekend, dit in verband met de toekomstige ontwikkeling Kievitsweg 15, ook hiervoor is een overeenkomst getekend. Hiermee wordt uitgesloten dat op de gronden, binnen de spuitvrije zone, gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Op de gronden buiten deze zone is dit wel toegestaan.

5.16 Niet-gesprongen explosieven

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

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.



6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Voor de beëindiging van de varkenshouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van de LBV+-regeling. Niet alle gebouwen en bouwwerken komen echter voor deze regeling in aanmerking. Voor deze onderdelen is geen vergoeding beschikbaar via LBV+, terwijl het verwijderen ervan wel bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het gebied. Daarnaast leidt het schrappen of verkleinen van bouwvlakken tot een afwaardering, omdat deze gronden hun oorspronkelijke veehouderij functie verliezen.

Gezien de aanzienlijke maatschappelijke meerwaarde van het saneren van de veehouderijen, kiest de gemeente in dit specifieke geval ervoor om maatwerk toe te passen en af te wijken van het reguliere Ruimte-voor-Ruimtebeleid. Om het plan economisch uitvoerbaar te maken, worden de niet door LBV+ vergoede kosten en afwaarderingen gecompenseerd via drie woningbouwtitels. Deze titels worden toegekend aan onderdelen die een directe maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde opleveren, zoals het slopen van gebouwen die geen LBV+-subsidie ontvangen en het verkleinen van bouwvlakken die anders een veehouderijfunctie zouden behouden.

Door deze maatregel kan het plan zowel de maatschappelijke als ruimtelijke doelen van de gemeente realiseren, zoals het verbeteren van de leefomgeving en het verminderen van geurhinder, terwijl het financieel haalbaar blijft voor de initiatiefnemer. Op deze manier is geborgd dat het plan economisch uitvoerbaar is en tegelijkertijd bijdraagt aan de duurzame en verantwoorde versterking van het landelijk gebied rondom Ysselsteyn.

Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

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

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

Nadeelcompensatie

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

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de



grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Venray is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Venray 2024.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

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

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

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

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

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

In het kader van onderhavig planvoornemen heeft initiatiefnemer de buurtbewoners uitgenodigd voor een omgevingsdialog. Voor deze dialoog zijn alle directe burens rondom de locaties uitgenodigd. Een lijst van genodigde, aanwezige en een verslag van de dialoog is bijgevoegd als bijlage.

6.3.2 Vooroverleg

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het plan aan de betrokken instanties voorgelegd. Op 30 juni is het plan provinciaal bevonden. Waterschap heeft op 28 juli per mail laten weten akkoord te zijn. Ook de veiligheidsregio heeft op 17 juli akkoord gegeven op de plannen.

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp tam-omgevingsplan heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 voor eenieder ter visie gelegen. Er is tegen het ontwerp tam-omgevingsplan één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld en hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen c.q. aanvullingen van het tam-omgevingsplan. Een uitgebreidere behandeling van de zienswijze is opgenomen in het zienswijzenrapport, die als bijlage bij het tam-omgevingsplan is vastgesteld.



7 PROCEDURE

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

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

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

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

- Ontwerp-omgevingsplan

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

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

- Vaststellen omgevingsplan

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

