



POORT VAN CASTENRAY

TAM-OMGEVINGSPLAN

Opdrachtgever:

HVG Real Estate

Projectnr:

HVG004

Datum:

25 november 2025

POORT VAN CASTENRAY

TAM-OMGEVINGSPLAN

Opdrachtgever: HVG Real Estate
Projectnr: HVG004
Rapportnr: 20251125-HVG004-MOT-TAMOP-1.2
Status: Ontwerp
Datum: 25 november 2025
Identificatienummer en status: NL.IMRO.0984.TAM25011-on01

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende plannen	6
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANVOORNEMEN.....	10
2.1	Huidige situatie.....	10
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	10
2.2.1	Woningbouwontwikkeling Poort van Castenray	10
2.2.2	Transformatie Matthiasstraat 3.....	16
3	BELEIDSKADER.....	19
3.1	Rijksbeleid en instructieregels	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	19
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	20
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	26
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	26
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	28
3.2.3	Woondeal.....	30
3.2.4	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	30
3.3	Gemeentelijk beleid.....	31
3.3.1	Toekomstvisie Venray 2030.....	31
3.3.2	Omgevingsvisie Venray.....	32
3.3.3	Omgevingsprogramma Wonen.....	33
3.3.4	Ruimtelijk Kwaliteitskader gemeente Venray.....	35
3.3.4.1	Woongebied.....	35
3.3.4.2	Matthiasstraat 3	37
3.3.4.3	Conclusie.....	38
3.3.5	Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011	38
4	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	40
4.1	Inleiding.....	40
4.2	Gezondheid.....	40
4.3	M.e.r.-beoordeling.....	40
4.3.1	Algemeen.....	40
4.3.2	Toetsing.....	41
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	44
4.4.1	Archeologie.....	45
4.4.2	Cultuurhistorie	45
4.5	Bodem.....	46
4.6	Activiteiten en milieuzonering	47
4.7	Omgevingsveiligheid.....	49
4.8	Luchtkwaliteit.....	52
4.9	Geur (veehouderijen).....	53
4.10	Trillingen	56
4.11	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	57
4.12	Natuur	58
4.12.1	Algemeen.....	58

4.12.2	Soortenbescherming.....	59
4.12.3	Gebiedsbescherming.....	60
4.13	Verkeer en parkeren.....	62
4.14	Weging van het waterbelang.....	64
4.15	Spruitzones gewasbescherming.....	66
4.16	Ontploffbare oorlogsresten.....	67
5	JURIDISCHE PLANVORM.....	68
5.1	Algemeen.....	68
5.2	Verbeelding.....	68
5.3	Planregels.....	68
5.3.1	Functieregels.....	68
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
6.1	Participatie.....	71
6.2	Vooroverleg.....	71
6.3	Procedure wijziging omgevingsplan.....	72
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	73
7.1	Kostenverhaal.....	73
7.2	Nadeelcompensatie	73
7.3	Financiële noodzaak oprichting landbouwverwant bedrijf Matthiasstraat 3.....	74

BIJLAGEN

B1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN POORT VAN CASTENRAY

SEPARATE BIJLAGEN

1. Aeres Milieu, Archeologisch bureauonderzoek Horsterweg (ong.) te Castenray (Gemeente Venray), Projectnummer AM24634, 25 september 2025.
2. Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 Matthiasstraat 3 Castenray (gemeente Venray), projectnummer AM24634, 28 februari 2025.
3. G&O Consult, Akoestisch onderzoek voor de locatie gelegen aan de Matthiasstraat 3, 5811 AN Castenray, rapportnummer 5963ao0225, 15 oktober 2025.
4. Kragten, Beschouwing externe veiligheid Poort van Castenray, 15 september 2025.
5. Kragten, Geurberekeningen, 15 oktober 2025/18 november 2025.
6. Kragten, Poort van Castenray, onderzoek geluid door wegen, projectnummer HVG004, 15 oktober 2025.
7. Kragten, Verkennend natuuronderzoek, woningbouw Castenray, projectnummer HVG004, 9 mei 2025.
8. Kragten, Stikstofdepositieonderzoek Poort van Castenray, projectnummer HVG004, 13 oktober 2025.
9. Kragten, Voortoets stikstof Poort van Castenray, projectnummer HVG004, 22 oktober 2025.
10. Kragten, Verkeer en parkeren, Poort van Castenray, Venray, 18 november 2025.
11. Kragten, Weging van het waterbelang Poort van Castenray, projectnummer HVG004, 13 oktober 2025.
12. Participatieverslag.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

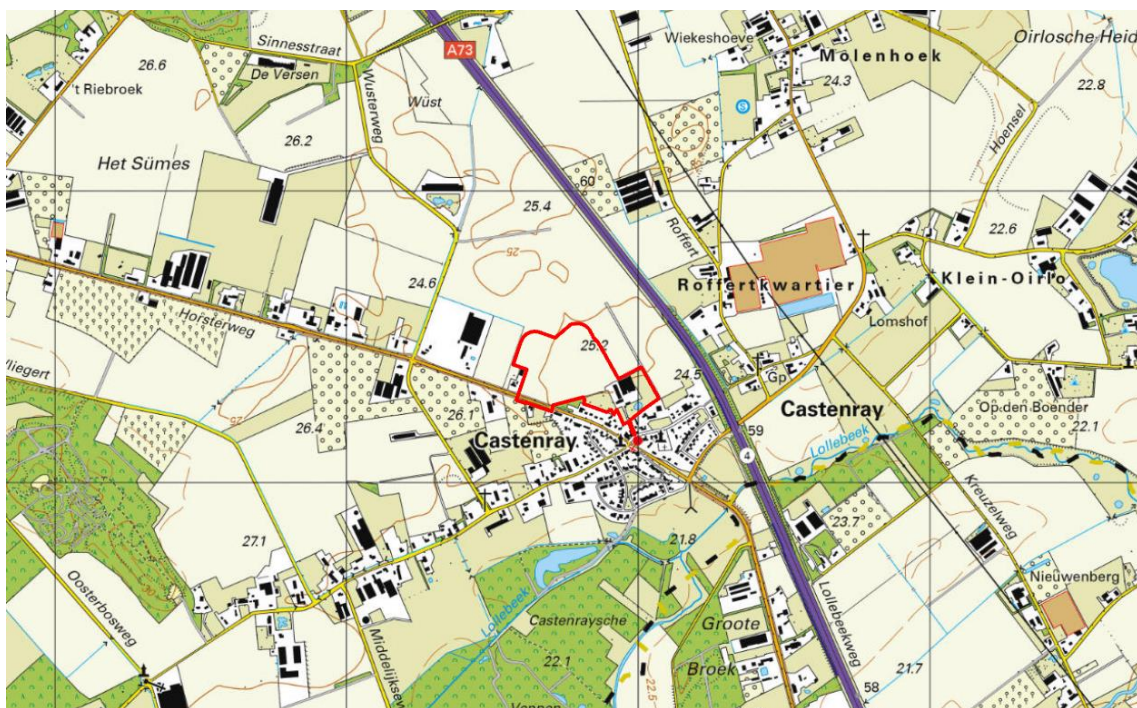
HVG Real Estate is voornemens om de woningbouwlocatie Poort van Castenray tot ontwikkeling te brengen. Dit om invulling te geven aan de grote en actuele vraag naar woningen. De ontwikkeling omvat de realisatie van 89 woningen aan de noordwestzijde van de kern Castenray, aan de noordzijde van de Horsterweg. Het is hierbij de bedoeling dat de woningbouwontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd.

Daarnaast is sprake van de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie Matthiasstraat 3 en wordt ter plaatse een landbouwerwant bedrijf opgestart.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Venray' niet rechtstreeks is toegestaan, dient het Omgevingsplan te worden gewijzigd. In dit kader is de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de realisatie van de woningbouwlocatie 'Poort van Castenray' en de vestiging van een landbouwerwant bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

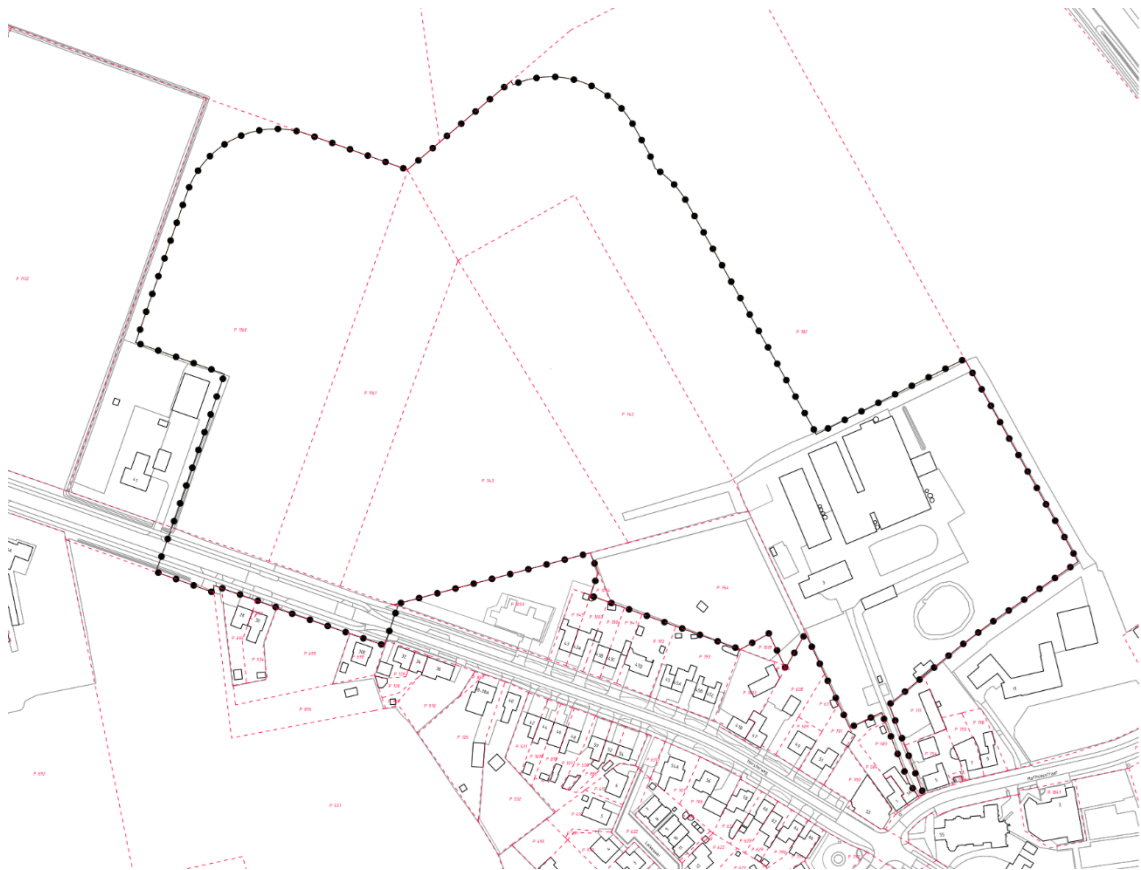
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Castenray, aan de noordzijde van de Horsterweg. Op enige afstand ten noorden van het plangebied ligt de A73, zoals weergegeven op de navolgende topografische kaart.



Afbeelding 1. Topografische kaart met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.

De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied (bolletjeslijn), geprojecteerd op de Basisregistratie Grootsschalige Topografie en kadastrale ondergrond.

1.3 Vigerende plannen

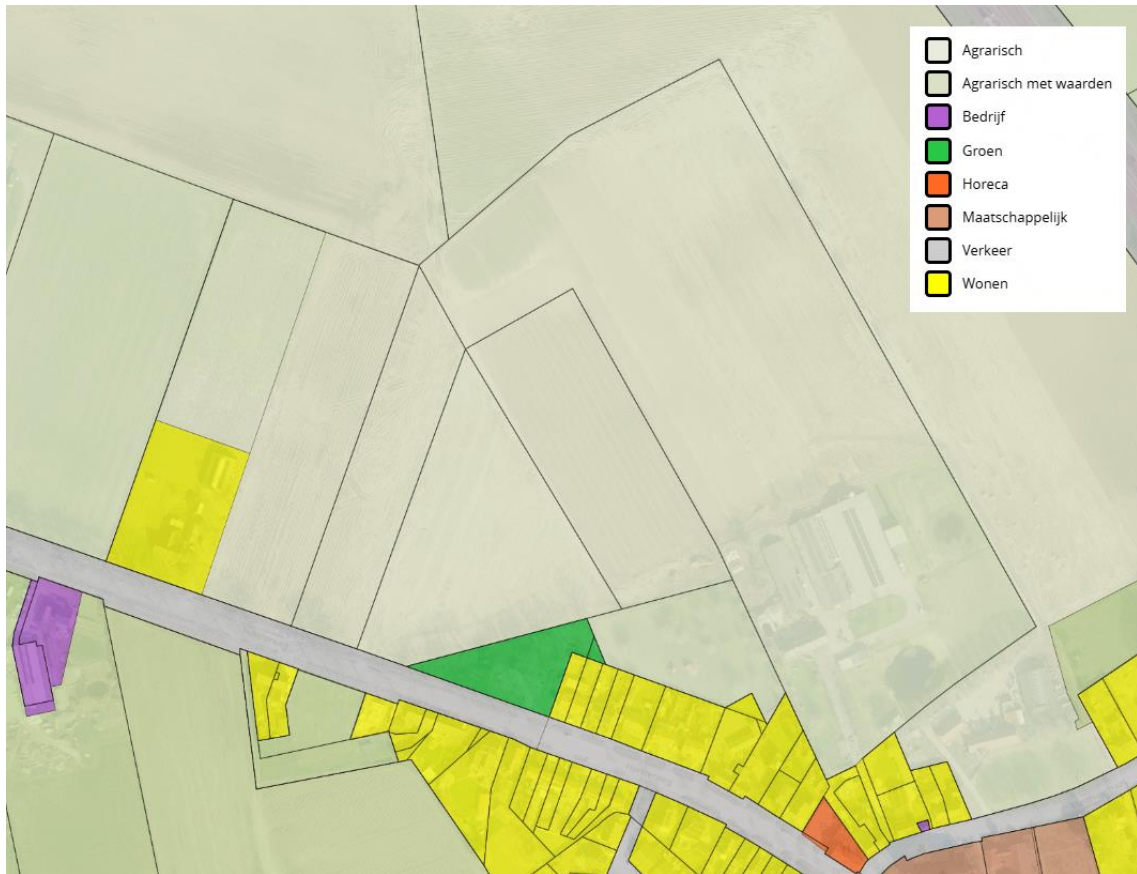
Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is voor het grondgebied van de gemeente Venray een omgevingsplan van rechtswege ontstaan, zijnde het 'Omgevingsplan gemeente Venray'. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en rijksregels over activiteiten (de 'bruidsschat').

Voor het plangebied zijn binnen het 'Omgevingsplan gemeente Venray' de volgende bestemmingsplannen van rechtswege van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', vastgesteld op 14 december 2014, met inbegrip van de herzieningen van de regels middels de bestemmingsplannen:
 - 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', zoals vastgesteld op 1 november 2016
 - 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', zoals vastgesteld op 20 september 2017
 - 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader' zoals vastgesteld op 31 oktober 2023
- Bestemmingsplan 'Horsterweg 41 Castenray', vastgesteld op 22 september 2016
- Bestemmingsplan 'Castenray', vastgesteld 18 oktober 2014
- TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels statische opslag Landelijk Gebied, vastgesteld 15 april 2025.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (incl. herzieningen regels)

Voor het overgrote deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' van toepassing, met inbegrip van de herzieningen van de regels. Dit bestemmingsplan geldt voor zowel het woongebied als de locatie Matthiasstraat 3. Voor beide deelgebieden geldt de bestemming 'Agrarisch'. Voor de locatie aan de Matthiasstraat 3 is een bouwvlak opgenomen, in combinatie met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens is ter plaatse de aanduiding 'agrarisch gemengd' opgenomen en is de aanwezige bedrijfswoning voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.



Afbeelding 3. Weergave enkelbestemmingen binnen het plangebied en de directe omgeving.

In het algemeen zijn de als 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik, dagrecreatief medegebruik 1, dagrecreatief medegebruik 2, erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages, de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; aan-huis-gebonden-beroop tot een maximum van 40 m²; de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw; kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening; bestaande voorzieningen van openbaar nut. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de bestemming. Ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor het beoogde woongebied geldt dat de realisatie van woningen binnen de bestemming 'Agrarisch' niet is toegestaan. De ontwikkeling van het woongebied is daarmee strijdig met het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Matthiasstraat 3 geldt dat weliswaar de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen, maar dat een landbouwverwant bedrijf niet is toegestaan. Ook deze ontwikkeling is daarmee strijdig met het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Voor zowel het beoogde woongebied als het landbouwverwant bedrijf, geldt dat er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan, op grond waarvan de ontwikkelingen als geheel mogelijk gemaakt kunnen worden.

Naast de genoemde enkelbestemmingen zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing en geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Middels het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader' is de definitie van het Ruimtelijk Kwaliteitskader in alle bestemmingsplannen voorzien van een dynamische verwijzing. Deze is als zodanig overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

Middels de bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2020' op onderdelen herzien. Voor zover relevant, zijn de herzieningen als zodanig overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

'Bestemmingsplan 'Horsterweg 41 Castenray'

Voor de locatie aan de Horsterweg 41 is het bestemmingsplan 'Horsterweg 41 Castenray' vastgesteld in verband met de beëindiging van de voormalige intensieve veehouderij. De voormalige bedrijfswoning heeft daarbij de bestemming 'Wonen' gekregen en de achterliggende gronden de bestemming 'Agrarisch'. In dit geval valt de in dit plan op te nemen gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' deels over de gronden met de bestemming 'Agrarisch', waarmee ter plaatse het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten. De onderliggende enkelbestemming 'Agrarisch' is beleidsneutraal overgenomen in de regels en op de verbeelding.

Bestemmingsplan 'Castenray'

Voor een beperkt deel van het plangebied, de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie P, nummers 1053 en 1054 en een deel van de ontsluitingsweg van de Matthiasstraat 3, geldt van rechtswege het bestemmingsplan 'Castenray'. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor de betreffende gronden de bestemming 'Groen' en voor de ontsluitingsweg de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Groen' wordt grotendeels overgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ter hoogte van het meest zuidwestelijke deel van het perceel met nummer 1053 is de functie 'Wonen' en de oostelijke gelegen ontsluiting van het woongebied met een functie 'Verkeer' voorzien. Deze functies zijn strijdig met de bestemming 'Groen'.

Voor de ontsluitingsweg van de locatie aan de Matthiasstraat 3 geldt dat deze in het bestemmingsplan 'Castenray' als 'Wonen' is bestemd. Hieraan wordt middels dit TAM-omgevingsplan de functie 'Verkeer' toegekend.

TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels statische opslag Landelijk Gebied

Het 'TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels statische opslag Landelijk Gebied' is vastgesteld om te voorkomen dat zonder een omgevingsvergunning een niet meer functioneel agrarisch bedrijfsgebouw op een locatie waaraan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan een bestemming in de hoofdgroep 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' is toegekend, gebruikt wordt voor statische opslag. Voor de beoogde ontwikkeling is dit TAM-voorbereidingsbesluit niet relevant, er is in het plangebied na vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan geen sprake van niet meer functioneel zijnde agrarische bedrijfsgebouwen die voor statische opslag gebruikt zouden kunnen worden.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woongebied en de transformatie van een intensieve veehouderij naar een landbouwverwant bedrijf met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Op basis van de

van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn deze ontwikkelingen niet toegestaan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt door middel van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in een passend juridisch-planologisch toetsingskader voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering (inclusief bijlagen). Deze motivering dient als motivering bij de te volgen procedure.

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie voor het plangebied en wordt het vigerend beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau behandeld in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de wijze waarop bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De juridische planbeschrijving van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

2 PLANVOORNEMEN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Castenray, aan de noordzijde van de Horsterweg. Op enige afstand ten noorden van het plangebied ligt de A73. Het beoogde woongebied bestaat in de huidige situatie uit landbouwgronden. Ter plaatse van de Matthiasstraat 3 is sprake van een bedrijfswoning en stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij die beëindigd wordt in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving, met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Woningbouwontwikkeling Poort van Castenray

Algemeen

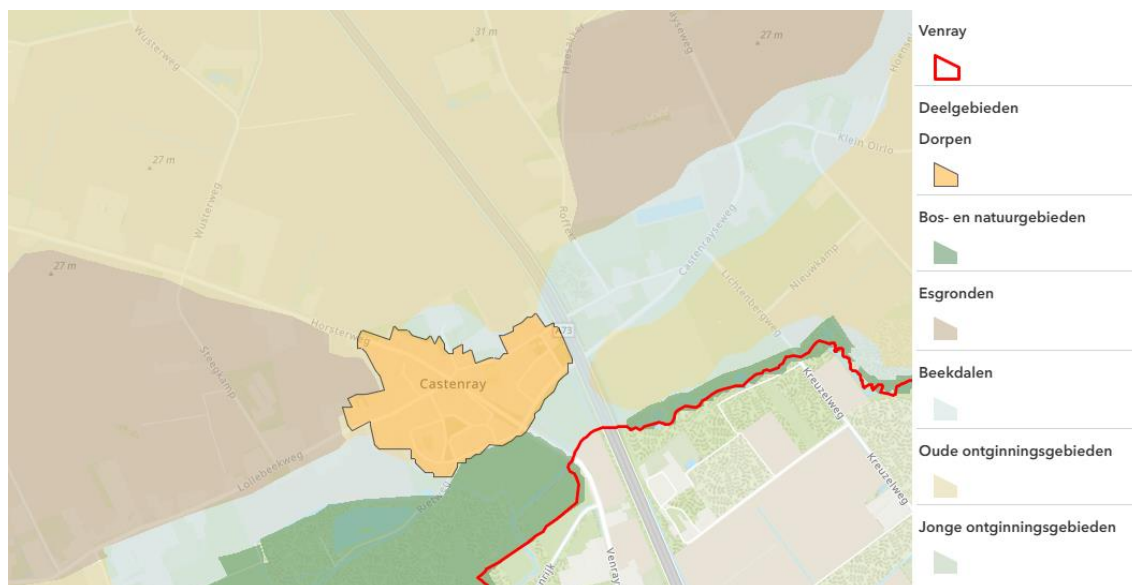
Het voornemen bestaat om het woningbouwplan 'Poort van Castenray' tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling omvat de realisatie van 89 woningen aan de noordwestzijde van de kern Castenray, aan de noordzijde van de Horsterweg. Dit om invulling te geven aan de grote en actuele vraag naar (nieuwbouw)woningen. Het is de bedoeling dat de woningbouwontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel in ruil voor de sloop van bebouwing ter hoogte van de Matthiasstraat 3.

Op de navolgende afbeelding is een impressie van het beoogde woongebied weergegeven.



Afbeelding 5. Impressie stedenbouwkundige opzet woningbouwplan.

Het plangebied wordt beschouwd als een geschikte locatie voor de uitbreiding van Castenray met woningen, in aansluiting op de reeds aanwezige lintbebouwing langs de Horsterweg. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Matthiasstraat 3, ontstaat een gebied waarbinnen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Verder in westelijke richting wordt woningbouw met name beperkt door intensieve veehouderijen en aan de zuidkant van de Horsterweg en de kern Castenray, wordt woningbouw beperkt door het beekdal en bos- en natuurgebieden, zoals ook weergegeven op de navolgende kaart uit het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Venray. Ook ten westen en noorden van de kern is deels sprake van een beekdal, waarbinnen woningbouw niet wenselijk is.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart behorende bij het Ruimtelijk kwaliteitskader Venray.

Stedenbouwkundige opzet en fasering

De hoofopzet van het woningbouwplan 'Poort van Castenray' is zodanig vormgegeven dat de realisatie gefaseerd kan plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is dat het plan in drie fasen in westelijke richting wordt ontwikkeld, overeenkomstig de navolgende afbeelding. In de regels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de fasering. Hierin is onder meer geborgd dat per fase wordt voorzien in een minimum aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

Aan de Horsterweg is een groene buffer aangehouden in verband met de spuitzone van gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van agrarische percelen aan de zuidkant van de Horsterweg. Aan de noordzijde is eveneens een groene buffer aangehouden in verband met de spuitzone van gewasbeschermingsmiddelen ten noorden van het plangebied. Binnen deze buffers wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met inbegrip van wadi's voor de opvang van hemelwater. Aan de oost- en westzijde zijn afspraken gemaakt met de grondeigenaren en is een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen buiten het woongebied.

Centraal door het plangebied loopt in oostwestrichting een groenstrook waarbinnen onder meer speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Verder is gekozen voor wegprofielen met haaksparkeren en een robuuste groenstructuur.

Binnen het woongebied wordt voorzien in een lusstructuur, waarbij een tweetal ontsluitingen op de Horsterweg zijn voorzien. Deze ontsluitingen zijn zodanig gesitueerd dat deze niet recht tegenover bestaande woningen uitkomen. De wegen binnen het plangebied zijn zodanig vormgegeven dat lange volledig rechte stukken zijn voorkomen. Hiermee wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid en het beperken van de rijsnelheid van gemotoriseerde voertuigen.

Gemotoriseerd verkeer kan het plangebied in oostelijke richting verlaten via de Horsterweg, richting de kern Castenray. Vanuit daar is de Venrayseweg bereikbaar, die ten noorden van Horst aansluit op de A73. In westelijke richting biedt de Horsterweg een verbinding met Leunen en Venray. Voor meer informatie over verkeerskundige aspecten wordt verwezen naar paragraaf 4.13.



Afbeelding 7. Weergave beoogde fasering woningbouw.

Woningtypologie en doelgroepen

Er is sprake van een mix aan woningtypen, bestaande uit zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan.

Van belang is dat een deel van de woningen binnen het betaalbare segment valt. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-kavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen bestaat uit 26 koopwoningen in de dure sector, verdeeld over twee-onder-een-kapwoningen (12) en vrijstaande woningen (14). De beoogde ontwikkeling omvat daarmee voor minimaal 2/3^e deel betaalbare woningen en voor 35% woningen binnen de sociale sector, waarvan circa 27 % als sociale huurwoning wordt uitgevoerd en 8% als sociale koopwoning.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan betaalbare woningen en worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, waaronder ook starters en senioren. Een deel van de woningen wordt daartoe als levensloopbestendig uitgevoerd aangezien uit de meest recente behoeftestudies (zie ook paragraaf 3.1.3) is gebleken dat hier binnen elk prijssegment een concrete en actuele behoefte aan is.

Op de navolgende afbeeldingen de verdeling in woningcategorieën qua prijsklasse en de verdeling tussen reguliere gezinswoningen en levensloopbestendige woningen weergegeven.



Afbeelding 8. Verdeling woningcategorieën qua prijsklasse.



Afbeelding 9. Verdeling reguliere gezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

Verdeelsleutel woningcategorieën														
			Fase 1	Percentage fase 1		Fase 2	Percentage fase 2		Fase 3	Percentage fase 3		Aantal woningen	Percentage	Prijsgrens * prijspeil 2025
													Vanaf	Tot
2/3 Betaalbaar	Sociaal 35%	Sociale huur	8		8			8		24	27 %		900,07	per maand
		Betaalbare koop laag	1		6			0		7	8 %		€280.000,-	V.O.N.
		Sociaal	9	35%	14	41%		8	28%	31	35 %			
	Midden 35%	Betaalbare koop Midden / Middenhuur	3		4			3		10	11 %		€280.000,-	€345.000,- V.O.N.
		Betaalbare koop Hoog	6		6			9		21	24 %		€345.000,-	405000,- V.O.N.
		Midden	9	35%	10	29%		12	41%	31	35 %			
1/3 vrij invulbaar	Duur 30%	Dure huur	0		0			0		0	0 %			
		Dure koopwoning	7		10			9		26	29 %		€405.000,-	V.O.N.
		Ruimte voor Ruimte	1		0			0		1	1 %			
		Duur	8	31%	10	29%		9	31%	27	30 %			
	Totaal		26		34			29		89	100 %			

Afbeelding 10. Verdeelsleutel woningcategorieën.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Klimaatadaptatie en duurzaamheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van het woongebied 'Poort van Castenray'. Er zijn aan de zuidzijde en de noordzijde ruimte groenstroken voorzien waarin onder meer natuurlijke wadi's worden aangelegd om het hemelwater op te vangen en te beheren. Er wordt daarnaast in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen, zowel aan de randen van het plan als binnen het woongebied zelf, met onder meer een groene corridor in oostwestrichting centraal door het plangebied. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een klimaatadaptieve woonomgeving, waarin hittestress zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Verder wordt de wijk gasloos aangelegd en zal bij de toekomstige woningen gebruik worden gemaakt van duurzame energiesystemen, voornamelijk per afzonderlijke woning. Één en ander is onderdeel van de nadere uitwerking van het plan. Er wordt gestreefd naar een duurzame en toekomstbestendige wijk.

In het kader van de verdere uitwerking wordt onder meer gekeken naar mogelijkheden op het vlak van biobased bouwen en het gebruik van circulaire isolatiematerialen. Verder wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, zodat aan- en afvoer van grond zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Landschappelijke inpassing / groenplan

In het kader van de woningbouwlocatie Poort van Castenray is een landschappelijk inpassingplan c.q. groenplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij deze motivering opgenomen. De uitvoering hiervan is geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Op de navolgende afbeelding is de groene inpassing en inrichting van het plangebied weergegeven. Hierbinnen is voorzien in de aanplant van solitaire bomen, deels meerstammig, de aanplant van bosplantsoen, en diverse soorten heesters en hagen.

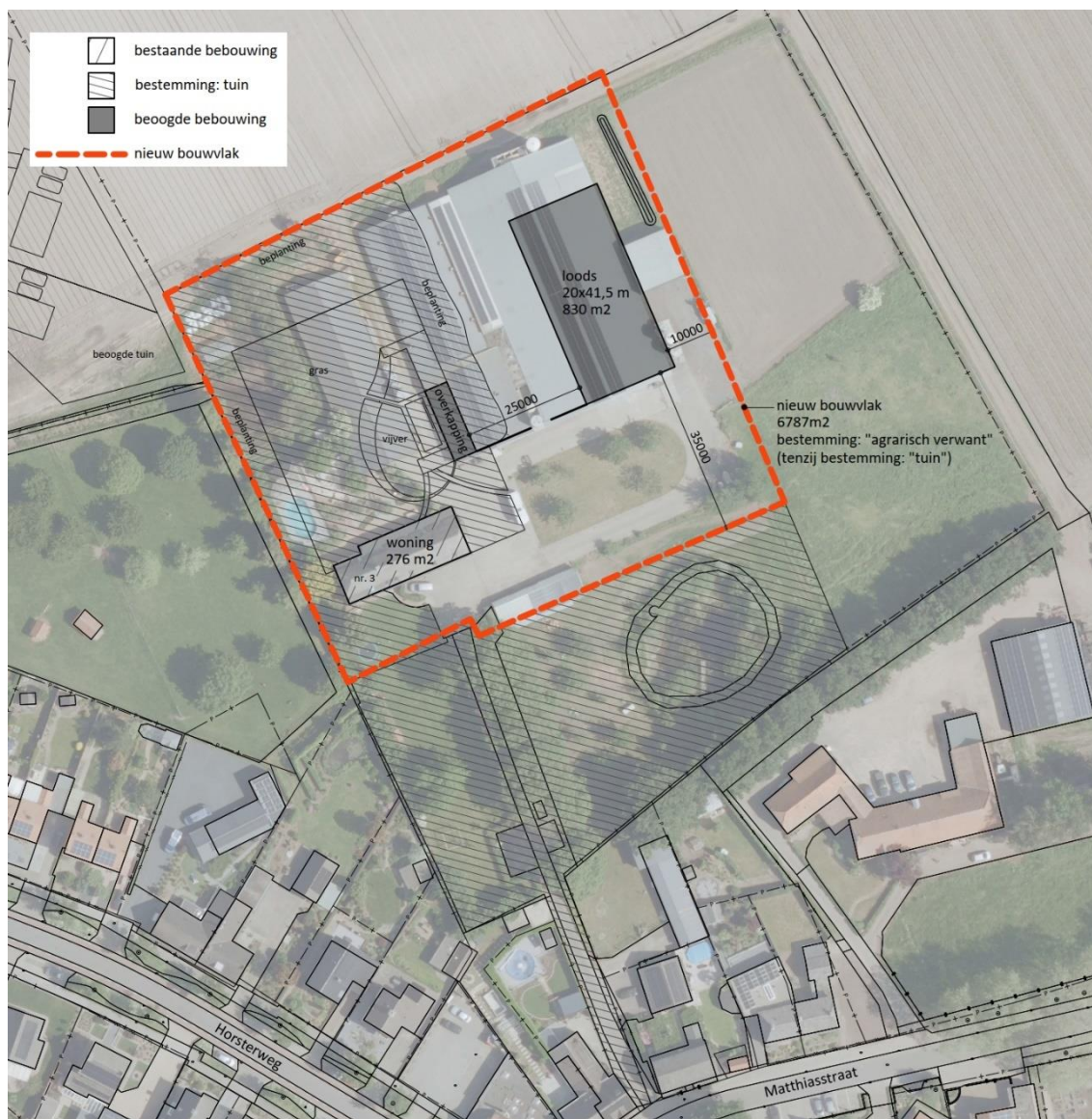


Afbeelding 11. Weergave landschappelijke inpassing / groenplan.

2.2.2 Transformatie Matthiasstraat 3

De intensieve veehouderij op de locatie Matthiasstraat 3 wordt beëindigd, ter plaatse wordt een landbouwverwant bedrijf. De beëindiging van de intensieve veehouderij vindt plaats in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (hierna LBV-regeling). De LBV-regeling is primair bedoeld om bedrijven met een hoge stikstofdepositie te saneren. De regeling laat het toe dat 15% van de vergunde stikstofstofruimte gebruikt mag worden voor een nieuwe activiteit.

De beoogde toekomstige situatie ter hoogte van de locatie aan de Matthiasstraat 3 is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 12. Impressie stedenbouwkundige opzet locatie Matthiasstraat 3 (bron: Rombou).

In het voorliggende TAM-omgevingsplan worden binnen een zone van 50 meter vanaf de grens van de woonpercelen bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten. In deze zone blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en verder wordt deze zone ingericht als tuin behorende bij de bedrijfswoning.

Ten behoeve van het landbouwverwant bedrijf is een nieuwe loods voorzien met een oppervlakte van 830 m², zoals weergegeven op de impressie van de stedenbouwkundige opzet voor de locatie aan de Matthiasstraat 3.

Verder wordt de locatie aan de Matthiasstraat landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen en de uitvoering hiervan is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd. Navolgend is een grafische weergave opgenomen van de beoogde inpassing.

¹ Maashuys Vastgoed en Advies, *Landschappelijk inpassingsplan Matthiasstraat Castenray*, 19 november 2025.



Afbeelding 13. Grafische weergave landschappelijke inpassing Matthiasstraat 3 (bron: Maashuys Vastgoed en Advies).

In het kader van de transformatie van de locatie aan de Matthiasstraat 3 en de sloop van de stallen, wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling (RvR). Op basis van deze regeling wordt in ruil voor de sloop van 2.500 m² aan agrarische bebouwing, één woning opgenomen in het van woningbouwplan 'Poort van Castenray'. Het betreft het meest noordelijk gelegen woonperceel. De woning wordt niet meegerekend in de woningbouwprogrammering en toe te passen verdeelsleutel voor het woningbouwplan 'Poort van Castenray' aangezien het een RvR-titel betreft.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de Omgevingswet heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoet water;
- verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in de NOVI in het geding zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de algemene beleidskaders zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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 heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.14;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking zoals nader toegelicht in paragraaf 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl

regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Matthiasstraat 3

Voor wat betreft de locatie aan de Matthiasstraat geldt dat sprake is van een transformatie van een intensieve veehouderij naar een landbouwverwant bedrijf. Hierbij is sprake van een afname van de hoeveelheid bebouwing. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

Poort van Castenray

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied, maar wel aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Castenray. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is geen ruimte beschikbaar waarbinnen de beoogde ontwikkeling als geheel mogelijk kan worden gemaakt.

Er is sprake van een aantoonbare concrete en actuele behoefte, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel in ruil voor de sloop van bebouwing ter hoogte van de Matthiasstraat 3. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt

uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen.

De ontwikkeling is hiermee in lijn met de 'Woondeal Limburg' (zie ook paragraaf 3.2.3). De ontwikkeling is ook afgestemd binnen de regio en akkoord bevonden.

Verder voldoet de ontwikkeling aan de op 13 december 2022 door de gemeenteraad van Venray vastgestelde 'Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022' en het op 13 mei 2025 door het college van burgemeester en wethouders van Venray vastgestelde 'Woningbehoefteonderzoek Venray', dat een belangrijke basis vormt voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Venray. In de navolgende tekstkaders is nadere informatie opgenomen over het doelgroepenverordening en het woningbehoefteonderzoek.

Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022' vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening wordt publiekrechtelijk geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen en dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen. De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Venray (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente Venray.

De doelgroepenverordening regelt onder meer voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn. Hierbij worden de doelgroepen voor reguliere woningen bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex. De doelgroepenverordening regelt verder dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de betreffende doelgroep. Hiervoor zijn minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

In de doelgroepenverordening is aangegeven dat van de nieuwbouw 50% in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden. In artikel 11 'differentiatie woningbouw' is onder lid 1 van de en aanzien van het betaalbare programma vervolgens het volgende opgenomen:

1. Het betaalbare en bereikbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venray bestaat uit:
 - 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop;
 - 15% sociaal hoog, opgebouwd uit midden huur en/of betaalbare koop;
 - 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koopgrens + € 75.000).Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen;
2. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 11 woningen kan op basis van maatwerk afgeweken worden van de differentiatie zoals genoemd in het eerste lid;
3. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit 12 of meer woningen dient het hele betaalbare (en bereikbare) programma te worden gerealiseerd.

Woningbehoefteonderzoek Venray

Op 13 mei 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Woningbehoefteonderzoek Venray' vastgesteld. Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Venray.

De gemeente Venray staat voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. De gemeente wil de woningvoorraad geschikt maken én houden voor inwoners van de verschillende kernen. Dit is nodig omdat de bevolkingssamenstelling is veranderd door huishoudensverdunding, dubbele vergrijzing en een toename van het aantal internationale werknemers.

Het onderzoek toont aan dat Venray de komende jaren in aantal huishoudens zal toenemen. Besloten is om het trendscenario uit het onderzoek als uitgangspunt richting 2030 en 2040 te hanteren. Het trendscenario

gaat uit van een toename van ongeveer 2.890 huishoudens tot 2040. Het trendscenario stelt Venray in staat om de woningbouwprogrammering naar boven bij te stellen en daardoor meer ruimte te bieden voor ontwikkelingen.

De hoofdconclusies van het onderzoek worden onderstaand samengevat weergegeven:

- *Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk*

De woningvoorraad van de gemeente Venray bestaat voor een groot deel uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden. Hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt nu onvoldoende passend. Tegelijkertijd is de woningmarkt van de gemeente Venray wel betaalbarer ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Een belangrijke rol is weggelegd voor de doorstroming van met name ouderen (55-75 jarigen en 75-plussers). Zij wonen op dit moment vaak in betaalbare woningen en een deel van hen heeft de wens om te verhuizen naar een andere woning. Door ouderen te laten verhuizen ontstaat er veel doorstroming. Nieuwbouw die geschikt is voor ouderen zorgt voor de langste verhuisketens. Wanneer 75-plussers naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit gemiddeld 3,2 verhuisbewegingen op. Wanneer alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit 'maar' 1,6 verhuisbeweging op.

- *Meer migratie met vergrijzing als onderstroom*

De (huidige) inwoners van de gemeente Venray worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar de gemeente verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en lagere koopwoningprijzen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters aantrekkelijk. Ook internationale werknemers vinden hun weg naar de gemeente. Binnen de gemeente Venray is, ondanks deze relatief jonge instroom van buitenaf, sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in de gemeente dan dat er worden geboren. De instroom van personen van buiten de gemeente is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van Venray op peil te houden en ook economische groei mogelijk te blijven maken. Daarbij spelen op dit moment internationale werknemers een belangrijke rol en ook het aantrekken van jonge gezinnen of stellen kan kansen bieden.

- *Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050*

Op basis van twee scenario's (Prognest2023 en het trendscenario) worden voorspellingen gedaan over de instandhouding van de migratiestromen. In het trendscenario zijn deze op basis van recentere en positievere jaren (waaronder hogere instroom door corona en zonder negatievere jaren na de economische crisis in 2008) doorgerekend dan in Prognest2023, met een grotere huishoudensgroei als gevolg. De verwachting is, zeker volgens het trendscenario, dat ook in de toekomst verjonging van buitenaf blijft plaatsvinden en er 1.340 tot 3.595 huishoudens bijkomen tot het jaar 2050. Tegelijkertijd zet de huidige demografische transitie met vergrijzing als onderstroom door. Er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar neemt naar verwachting het sterkst toe tot 2050 (83 tot 87%). Dat zal resulteren in een grotere zorgvraag; met name 75-plussers maken hier gebruik van.

- *Behoeft aan betaalbare nulredenwoningen*

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbare en nulredenwoningen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Venray aanwezig zijn. Kwantitatief is de gemeente met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien, maar kwalitatief ligt er nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar betaalbare en nulredenwoningen wordt nu nog onvoldoende voldaan of is dit inzicht niet bekend.

- *Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen*

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot aan dit woningtype. Dat overschot wordt gezien zowel vanuit de woonwensen van huishoudens (vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht). Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van kernen en wijken ontstaan als de woningmarktdruk op termijn weer afneemt ten opzichte van nu. Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Venray is relatief goedkoop, zowel ten opzichte van de bestaande voorraad in Nederland (en specifiek de regio's rond Nijmegen en Eindhoven) alsook ten opzichte van nieuwbouwprijzen. Het 'vrijspelen' van deze goedkopere koopwoningen in de bestaande voorraad biedt extra aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die de koopwoningmarkt op willen. Dit geldt zowel voor starters als doorstromers vanuit huurwoningen. Daarnaast zijn deze woningen aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Zij wonen mogelijk in delen van Nederland waar deze goedkope koopwoningen niet meer beschikbaar zijn. Doorstroming van ouderen kan daarmee zorgen voor een sterkere migratiestroom richting de bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Venray. Als deze sterkere migratiestroom daadwerkelijk op gang komt, ontstaat er dus ook minder of geen overschot aan deze grondgebonden koopwoningen. Wel is de verduurzaming van deze bestaande woningen een aandachtspunt.

- *Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken*

De sociale woningvoorraad van de gemeente Venray staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid wordt vergroot en er kans op verdringing ontstaat. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming vanuit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan uit sociale huurwoningen bestaan maar ook uit goedkope koopwoningen tot € 280.000. Deze segmenten zijn deels uitwisselbaar in de behoefte die in het onderzoek is berekend.

Mochten deze goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen. Dit wordt verwacht omdat in de gemeente Venray een deel van de huishoudens van oudsher liever een woning koopt dan huurt. Dit kan alleen als er echt betaalbaar aanbod wordt gerealiseerd, aangezien het hier huishoudens met een laag inkomen betreft.

- *Huisvesting internationale werknemers speelt grote rol in waarmaken woonbehoeften*

Gezien wordt dat de instroom van internationale werknemers naar de gemeente Venray de afgelopen jaren groot is geweest. Zij spelen een cruciale rol voor veel bedrijven in de gemeente, zeker nu veel eigen inwoners van de gemeente de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Passende huisvesting voor deze doelgroep speelt daarom een grote rol in het waarmaken van de woonbehoeften voor de komende jaren.

Dat goed realiseren is lastig, aangezien woonbehoeften uiteenlopen en vaak door lage registratiegraden ook niet inzichtelijk zijn. Een combinatie van het bijbouwen van flexibele wooneenheden (voor short- en midstay-arbeidsmigranten) en het realiseren van voldoende betaalbare reguliere woningen (voor longstay-arbeidsmigranten) kan een groot deel van deze doelgroep helpen.

In het Woningbehoefteonderzoek Venray zijn op hoofdlijnen de volgende adviezen opgenomen:

- Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw;
- Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting;
- Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen;

- Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering.

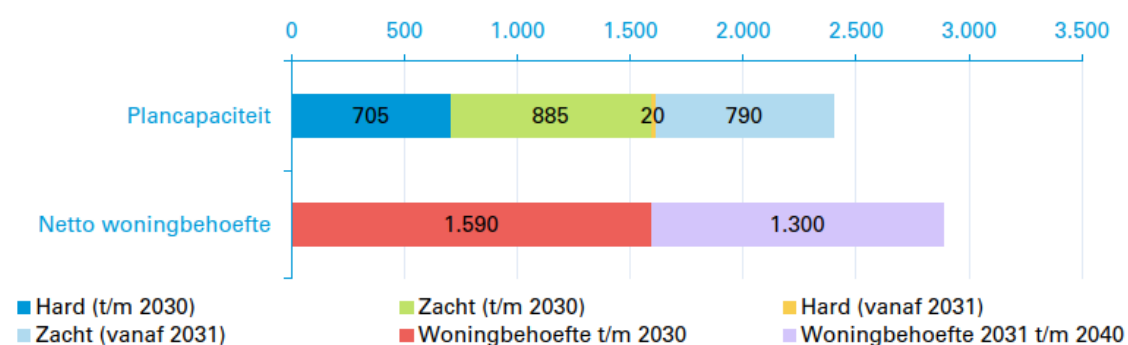
In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling bestaande uit meer dan 12 woningen, hetgeen betekent dat het gehele betaalbare programma zoals beschreven in de doelgroepenverordening dient te worden gerealiseerd. Hieraan wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan en hierover zijn voorwaarden opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast zijn in de tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst hierover nadere afspraken vastgelegd. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen.

De beoogde ontwikkeling voldoet eveneens aan de adviezen zoals opgenomen in het woningbehoefteonderzoek Venray. Er wordt invulling gegeven aan het minimum van twee derde deel aan betaalbare woningen, waarvan een substantieel deel binnen de sociale sector (31 in totaal). Daarnaast wordt een substantieel deel van de woningen (minimaal 24) als levensloopbestendig uitgevoerd en daarmee als geschikt voor ouderenhuisvesting, geheel in lijn met de behoefte aan (betaalbare) nultredenwoningen.

Confrontatie behoefte en plancapaciteit

In het Woningbehoefteonderzoek Venray is tevens een confrontatie gemaakt van de berekende woningbehoefte van de gemeente Venray met de al bestaande plannen voor nieuwbouw (de plancapaciteit). Hieruit volgt dat er in de gemeente Venray ten tijde van het onderzoek plannen zijn voor het toevoegen van circa 2.400 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.590 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is gelijk aan de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario zoals dit is beschreven in het onderzoek. Hiervan waren ten tijde van het onderzoek 705 van de geplande woningen tot en met 2030 opgenomen in onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). Daarmee ligt er in de periode tot en met 2030 met name prioriteit in het 'hard' maken van bestaande woningplannen. Ook zullen dus alle plannen gerealiseerd moeten worden om aan de behoefte te kunnen voorzien. Dat maakt ook het waarmaken van de kwantitatieve opgave onzeker.

Voor de periode daarna zijn er nog onvoldoende plannen om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Zo bedraagt de netto woningbehoefte tot en met 2040 in totaal 2.890 woningen in het trendscenario. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% zijn er dus 3.755 woningen in plannen nodig.

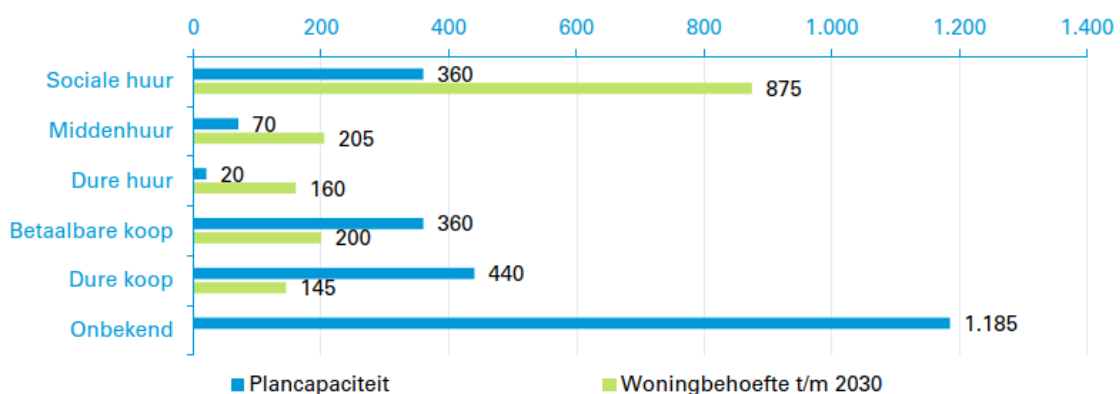


Afbeelding 14. Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit met de netto woningbehoefte o.b.v. het trendscenario in de gemeente Venray, 2024-2041 (bron: Woningbehoefteonderzoek Venray, 6 mei 2025).

In de planlijst zoals deze is onderzocht in het kader van het woningbehoefteonderzoek zijn ook plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In totaal bedraagt het aantal te slopen woningen in plannen 17 woningen (peildatum: maart 2025). Er wordt ingeschat dat dit in ieder geval een onderschatting is van het totaal te slopen woningen tot en met 2040 op basis van het aantal gesloopte woningen in de gemeente in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers geldt dat er in de periode 2021 tot en met 2024 in totaal 69 woningen aan de voorraad zijn onttrokken. Dat zijn 17 woningen per jaar. Als deze lijn zich doorzet in de

periode 2025 tot en met 2030, zou dit leiden tot een onttrekking van 100 woningen en in de periode 2025 tot en met 2040 tot een onttrekking van 270 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad (met name wijzigingen in de bestaande voorraad) geldt dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien.

De huidige plancapaciteit van de gemeente Venray sluit voor de periode tot en met 2030 qua verdeling goed aan op de woningbehoefte en voorziet kwantitatief ook al voor een deel voor de periode daarna. Op basis van het woningbehoefteonderzoek blijkt echter dat met name de behoefte aan sociale huur groter is dan op dit moment in de plannen zit. Dit komt met name doordat de woningvoorraad van Venray op dit moment nog uit minder sociale huurwoningen bestaat dan waar in de toekomst met, name vanuit ouderen, behoefte aan is. Ook aan middenhuur woningen is een grote behoefte. Hierbij wordt opgemerkt dat in buurgemeente Horst aan de Maas het tekort aan sociale huurwoningen op basis van het 'Woningbehoefteonderzoek gemeente Horst aan de Maas' van 9 mei 2025 nog groter is dan in Venray. Met de realisatie van minimaal 24 sociale huurwoningen en minimaal 31 woningen betaalbare binnen in de vorm van een middenhuur woning of betaalbare koopwoning, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het terugdringen van het gemeentelijke en regionale tekort aan het betreffende type woningen.



Afbeelding 15. Confrontatie plancapaciteit (totaal) met kwalitatieve woningbehoefte Venray (bron: Woningbehoefteonderzoek Venray, 6 mei 2025).

Voor meer informatie over de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar de paragrafen 3.2 en 3.3 en meer specifiek de subparagrafen daarbinnen met betrekking tot het volkshuisvestelijk beleid.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

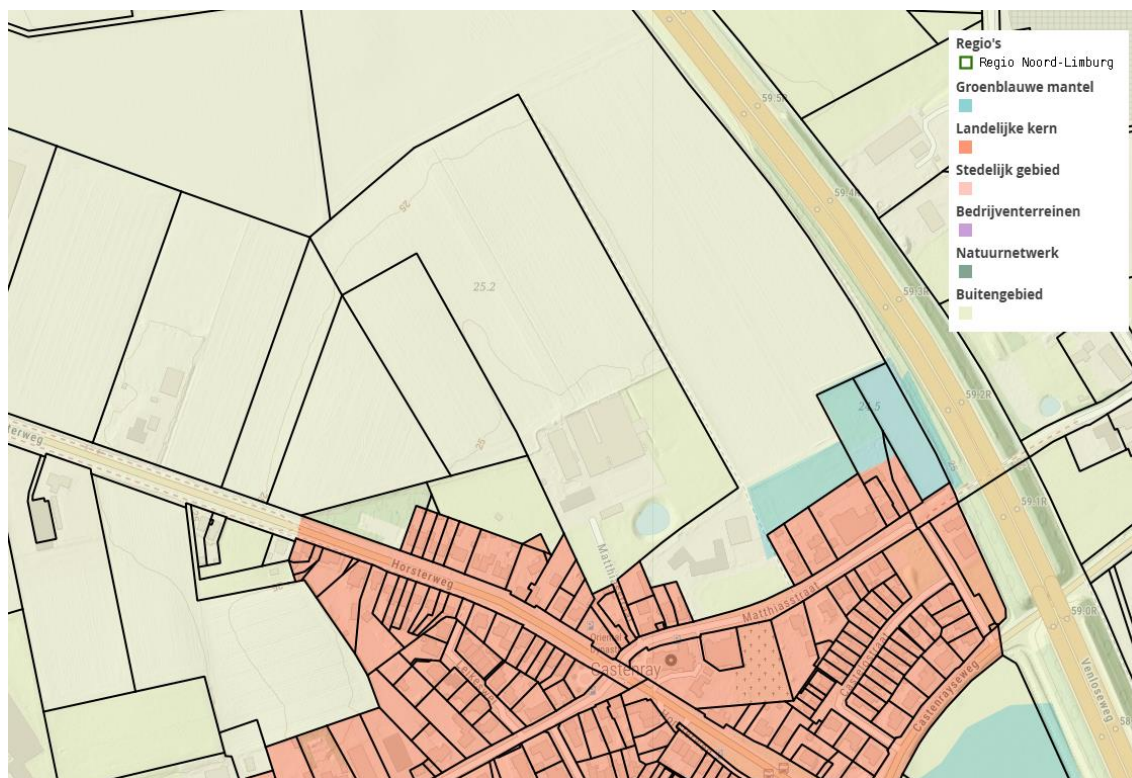
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied', zoals ook weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart 'Limburgse principes'.

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Visie wonen en leefomgeving

De provincie Limburg streeft naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dit betekent dat voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar moeten zijn. Alle woningbouwontwikkelingen worden als een provinciaal belang beschouwd.

Verder streeft de provincie Limburg naar een gezonde en veilige leefomgeving voor iedere Limburger. Een inrichting van de leefomgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde leefstijl stimuleert.

Toetsing

Hoewel het plangebied op grond van de Omgevingsvisie Limburg binnen het 'buitengebied' ligt, is sprake van een uitbreiding aan de noordwestzijde van de kern Castenray, direct grenzend aan de bestaande kern. Dit in combinatie met de beëindiging van een intensieve veehouderij, waarmee een verbetering van het woon- en leefklimaat van het omliggende gebied wordt bereikt.

Verder is in het ontwerp veel aandacht voor groen en natuur, duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid en veiligheid. Met de ontwikkeling wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan invulling van de actuele en urgente woningbehoefte. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel in ruil voor de sloop van bebouwing ter hoogte van de Matthiasstraat 3. Voor de overige 88 woningen is het

uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen. De ontwikkeling is hiermee ook in lijn met de 'Woondeal Limburg', die onder meer door de Limburgse gemeenten en de provincie Limburg in maart 2023 is ondertekend. Hiermee is het plan in lijn met de provinciale omgevingsvisie voor wonen en de leefomgeving.

Conclusie

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

- De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
- In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt voorzien in groenvoorzieningen en voor de waterhuishouding wordt rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.14). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Er is geen sprake van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, is sprake van een gebied dat niet overstromt.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving.

Beschermingsgebieden grondwater en stiltegebieden

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol ligt. Binnen de Venloschol geldt dat de waterschapsverordening bepaalt dat het dieper dan vijf meter boven NAP verboden is zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. Verder is het verboden een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te hebben in de boringsvrije zone Venloschol, als deze dieper ligt dan vijf meter boven NAP. Het aanleggen of hebben van een open bodemenergiesysteem in de boringsvrije zone Venloschol wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan Gedeputeerde Staten. De genoemde activiteiten zijn voorsnog niet voorzien. Mocht hier in de toekomst wel sprake van zijn, dan dient men zich te houden aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

Verder ligt het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone.

Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of direct grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of direct grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen nadere instructieregels van toepassing.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan 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 regionaal 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.

In het voorliggende geval:

- a. ligt het plan weliswaar binnen als 'buitengebied' aangewezen gronden, maar is sprake van een logische situering in directe aansluiting op de bestaande kern Castenray en is rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie, met onder meer woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, dit in combinatie met de beëindiging van een intensieve veehouderij, waarmee een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt bereikt. Hiermee is in voldoende mate rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
- b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.1.3);

- c. heeft afstemming plaatsgevonden met de regio Noord-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.2.4);
- d. is het plan opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. wordt ernaar gestreefd om het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onherroepelijk zijn van het TAM-omgevingsplan te realiseren, één en ander is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.3 Woondeal

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, Provincie Limburg, Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse Woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Venray maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 – 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel. Voor de gemeente Venray is in de eerste termijn (2022-2024) voorzien in een toevoeging van circa 608 woningen.

De woningbouwopgaven en -kansen worden voor de tweede termijn (2025 – 2030) nog nader geduid voor de regio Noord-Limburg middels een op te stellen 'Toekomstvisie wonen Noord-Limburg'.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de Woondeal 2023. Zo wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen en wordt tevens ingezet op een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen. Het plan is hiermee in lijn met de 'Woondeal Limburg'.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van de Woondeal 2023.

3.2.4 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Het regionale woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'. De regionale woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de periode 2020 - 2024 voor de acht Noord-Limburgse gemeenten, waaronder ook Venray.

In de regionale woonvisie is onder meer aangegeven dat er sprake is van een mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de samenstelling van de bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan

op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd, dient toegespijst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt gekeken. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

Daarnaast is sprake van een zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt. In de regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagengebouwen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Aangegeven is dat de huishoudensprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen wordt gehanteerd. 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.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van een woongebied met een variëteit aan woningen. Er wordt invulling gegeven aan de concrete en actuele behoefte aan woningen en er wordt tevens ingezet op een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimekavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, 7 woningen als sociale koopwoning en 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen. Binnen de 88 woningen zal een deel van de woningen gericht zijn op starters en senioren en als levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het minimale aantal woningen dat als levensloopbestendig wordt uitgevoerd bedraagt 24.

De beoogde ontwikkeling is tot slot afgestemd binnen de regio en akkoord bevonden.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de toekomstvisie voor Venray 'Venray loopt voorop' staat de vraag centraal hoe Venray eruit ziet in het jaar 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);
- het opleveren van verbinding en energie door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;
- het slim leggen van verbinding met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen wordt het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen onderstreept. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema's die centraal staan zijn:

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

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

Verder wordt aangegeven dat Venray streeft naar een landelijk gebied waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid en circulair produceren. Kringlooplandbouw wordt versterkt en er wordt ingezet op natuurinclusieve landbouw. Agrarische activiteiten die hier niet bij passen, zullen hierdoor verdwijnen. Vanwege schaalvergroting of stoppende agrariërs is de prognose dat richting 2030 7 - 19% van de oppervlakte van agrarische bebouwing vrijkomt ten opzichte van 2012. De ontwikkeling aan de Matthiasstraat 3 is in lijn hiermee.

Conclusie

Het voorliggende woningbouwplan en de wijziging ter hoogte van de Matthiasstraat 3 zijn in lijn met de in de toekomstvisie opgenomen beleidsuitspraken.

3.3.2 Omgevingsvisie Venray

De gemeenteraad van Venray heeft op 12 december 2023 de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Venray' geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op de ambities en doelen voor de komende jaren en de samenhang tussen de belangrijke thema's zoals milieu, natuur, gezondheid, wonen, recreatie en verkeer en vervoer en de belangrijke waarden zoals landschap en cultureel erfgoed.

De Omgevingsvisie is de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. In z'n algemeenheid is in de omgevingsvisie aangegeven dat het in Venray fijn is om te wonen en leven, er is sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen bieden verschillende kwaliteiten en omgevingen om te wonen (woonmilieus). Over het algemeen is sprake van een dorps woonmilieu, ruim opgezet, met een lage woningdichtheid en veel groen. Dit wil de gemeente graag zo houden.

In de Omgevingsvisie komen de verschillende opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie en woningbouw samen in vier integrale hoofdambities voor de komende 10 à 20 jaar. Deze ambities zijn:

- Groen wonen voor iedereen: toegankelijk groen in alle woongebieden om hittestress en wateroverlast te beperken;
- Een gezond Venray heeft de toekomst: de gemeente zet in op een goede milieukwaliteit, duurzame energiebronnen, kringlooplandbouw en het stimuleren van innovatie in de agrarische sector;
- Venray bloeit, bruist en boeit: de gemeente moet aantrekkelijk zijn en blijven voor inwoners en bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen;
- Natuurlijk Venray: behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.

Aan de hand van hoofdambities zijn de volgende actielijnen uitgewerkt:

- Versnellen: gezien het urgente woningtekort worden acties benoemd om de woningbouw in Venray gericht te versnellen;
- Vergroten (kwantiteit): de komende jaren wordt gestreefd naar een bouwproductie van minimaal 200 woningen per jaar, door 'zachte' plannen hard te maken en extra plannen te ontwikkelen. Het streven is een bouwproductie van minimaal 2.000 woningen tot 2035. Er wordt gebouwd in iedere kern;

- Veranderen (kwaliteit): woonmilieu, woningtype en -prijs moeten beter aansluiten bij de behoefte. Naast het uitvoeren van een kwalitatief woningmarktonderzoek wordt ingezet op meer betaalbare woningen, de aanpak van leegstand, de ontwikkeling van bijzondere woonconcepten en meer (tijdelijke) woningen voor specifieke doelgroepen.

Ten aanzien van wonen is in de Omgevingsvisie aangegeven dat de gemeente Venray streeft naar een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. De gemeente heeft verder de ambitie om in 2030 CO₂ neutraal te zijn. Het doel voor de sector wonen is: 50% van de bestaande woningen zijn 50% energiezuiniger en 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag. Om dit doel te bereiken, worden woningbezitters gestimuleerd om maatregelen te treffen zoals betere isolatie en het gebruik van zonnepanelen.

In de woongebieden streeft de gemeente ernaar om:

- de woonkwaliteit te verbeteren door het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
- een transitievisie warmte op te stellen;
- een goede huisvesting en integratie van bijzondere doelgroepen te bevorderen;
- te zorgen voor voldoende toegankelijk groen om te ontmoeten en bewegen;
- aandacht te besteden aan de fysieke en sociale veiligheid.

In de agrarische gebieden streeft de gemeente ernaar om het woonklimaat te verbeteren door meer scheiding tussen wonen en veehouderijen aan te brengen. Nieuwe woningen worden alleen toegestaan in de kernrandzones en bestaande woonclusters.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de beoogde bouwproductie voor de periode tot 2035. Ook wordt invulling gegeven aan het streven naar meer betaalbare woningen. Het uitgangspunt is dat 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd.

Verder wordt invulling gegeven aan het streven naar voldoende toegankelijk groen om te ontmoeten en bewegen, door zowel aan de randen van het woongebied als in het woongebied zelf voldoende ruimte in het stedenbouwkundig ontwerp te reserveren voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan het beperken van hittestress en het kunnen bergen van extremere buien.

Daarnaast is sprake van de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie Matthiasstraat 3 en wordt ter plaatse een landbouwverwant bedrijf opgestart. De beëindiging van de intensieve veehouderij draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving, waaronder zowel het beoogde woningbouwgebied als bestaande woningen behorende tot de kern Castenray.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Venray'.

3.3.3 Omgevingsprogramma Wonen

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het 'Omgevingsprogramma Wonen' en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma. De 'Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022' is één van die instrumenten.

In de gemeente Venray is sprake van een toenemend tekort aan huur- en koopwoningen, in alle typen en prijsklassen. Met het 'Omgevingsprogramma Wonen' wil de gemeente meer regie pakken bij woningbouwprojecten en werken aan versnelling, verandering en verduurzaming.

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat de komende 10 jaar minimaal 50% van de te realiseren woningen in het betaalbare segment dient te vallen. Met de doelgroepenverordening kan bij nieuwe ontwikkelingen publiekrechtelijk worden geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd. Tevens wordt geregeld dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

Doelgroepen en de juiste woning op de juiste plek

Bij elke doelgroep is er sprake van een tekort. Het is de ambitie van de gemeente om meer aan te sluiten bij de behoeften van inwoners. Daarom betreft de gemeente ook de dorps- en de wijkraden onder het motto: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Zo wordt ervoor gezorgd dat de juiste woningen worden gebouwd.

Vijf thema's

In het Omgevingsprogramma Wonen van Venray zijn de volgende 5 thema's als speerpunt opgenomen:

1. Snel voldoende woningen bouwen
 - Minstens 2.000 woningen vóór 2035;
 - Gemiddeld 150 woningen per jaar de komende 10 jaar;
 - De eerste jaren zelfs 200 woningen per jaar;
 - Woningen bouwen in iedere kern van de gemeente.
2. *Een gevarieerd aanbod*
 - Doorstroming naar passende woningen stimuleren: levensloopbestendig voor senioren, starterswoningen voor jongeren;
 - Juridisch mogelijk maken om woningen langere tijd betaalbaar en bereikbaar te houden voor specifieke doelgroepen;
 - Verschillende soorten woningen, allemaal duurzaam en toekomstgericht gebouwd;
 - 50% betaalbare, 20% bereikbare en 30% dure woningen.
3. *Duurzame woningvoorraad*
 - CO₂ neutraal met compensatie in 2030;
 - Volledig energieneutraal in 2050;
 - Circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035;
 - Meer groen in kern en wijk voor meer verkoeling.
4. *Wonen, gezondheid en zorg*
 - Zorgbehoevenden die zelfstandig willen wonen kunnen dit in onze gemeente;
 - Mensen vanuit instelling bieden we een passende ondersteuning en huisvesting;
 - Verschillende woonvormen.
5. *Vitale wijken en dorpen*
 - Samen wonen en elkaar helpen;
 - Ruimte voor woningbouw in elke kern met behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde;
 - Voldoende voorzieningen in kernen of nabijheid.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van de woningbouw en beoogde bouwproductie voor de periode tot 2035. Ook wordt invulling gegeven aan het streven naar meer betaalbare woningen. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen.

Er is verder sprake van verschillende soorten woningen, zowel vrijstaande, halfvrijstaande als rijwoningen. Een deel van de woningen (minimaal 24) wordt daarbij als levensloopbestendig uitgevoerd, waarmee deze woningen bij uitstek ook geschikt zijn voor senioren. Verder wordt gelet op het aandeel aan betaalbare woningen invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor starters. Verder is sprake van duurzame woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de 'Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022'. Dit is geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan en daarnaast zijn in de tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst hierover nadere afspraken vastgelegd

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals opgenomen in het 'Omgevingsprogramma Wonen'.

3.3.4 Ruimtelijk Kwaliteitskader gemeente Venray

Op 31 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Venray het Ruimtelijk kwaliteitskader gemeente Venray (RKK) vastgesteld. Het RKK dient ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visuele/handschappelijke waarden bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Met het ruimtelijk kwaliteitskader is vastgelegd welke waarden en kenmerken belangrijk zijn om te behouden, versterken of herstellen en welke randvoorwaarden gelden om toekomstige plannen mogelijk te maken.

3.3.4.1 Woongebied

Oude ontginningsgebieden

Het beoogde woongebied maakt onderdeel uit van de 'Oude ontginningsgebieden'. Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De boerderijen die van oudsher vrijliggend of in kleine clusters zijn gebouwd, liggen op sommige plekken nu in linten, knopen en clusters. De linten in de oude ontginningsgebieden zijn verschillend van karakter:

- **Perspectief agrarisch (bruin):** Deze gebieden zijn overwegend agrarisch en blijven naar verwachting overwegend agrarisch. Dit betekent dat zeer terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van woningen en andere geurgevoelige objecten. Deze gebieden zijn over het algemeen wat verder van de dorpskernen gelegen;
- **Perspectief wonen (oranje):** Aangeduide gebieden kennen een toekomstperspectief met overwegend wonen. Deze gebieden liggen veelal direct grenzend aan dorpskernen of bebouwingsconcentraties;
- **Perspectief gemengd (blauw):** Deze gebieden lenen zich voor een gemengd karakter, waarbij onder andere gedacht kan worden aan wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid;
- **Perspectief grootschaliger (niet-) agrarische activiteiten (rood):** Deze gebieden lenen zich voor grootschalige (niet-) agrarische gebieden. Deze gebieden kenmerken zich door een goede ontsluiting waardoor grootschaligere activiteiten op deze locaties overweegbaar zijn. Deze gebieden lenen zich, onder voorwaarden, voor grotere bedrijvigheid.

Kenmerken

- Lintbeplanting aan diverse wegen en een deel van het spoor. Nog een enkele verkaveling omzoomd door singels;
- Oud bouwland heeft een mozaïekstructuur van diverse kavelgrootten in diverse richtingen en diverse openheid. Afwisseling in open en gesloten gebieden met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid;
- Grote diversiteit aan bedrijvigheid. De oude clusters bestaan uit agrarische bedrijvigheid en gemengd wonen.

Waarden

- Afwisseling tussen open en gesloten gebieden door variatie aan groenstructuren op erfranden en perceelsgrenzen;
- Laanbeplanting langs wegen;
- Mozaïekstructuur en diversiteit in kavelgrootte;
- Bebouwing veelal gelegen in linten of bebouwingsclusters.

Opgaven

In de oude ontginningsgebieden spelen de volgende opgaven:

- **Landschap, natuur, water en bodem**
De Europese Kaderrichtlijn Water stelt dat het watersysteem in 2027 op orde moet zijn. Dit vereist ecologisch, hydrologisch en geomorfologisch herstel van oppervlaktewateren en behoud of herstel van de fysisch-chemische toestand.
De oude ontginningsgebieden lenen zich voor het toevoegen van kleine bosgebieden en landschapselementen. Hiermee wordt het leefgebied van planten en dieren van het agrarische landschap versterkt en uitgebreid en kunnen ze beter migreren tussen de grotere natuurgebieden.
- **Klimaatadaptatie**
Klimaatverandering vraagt om meer ruimte voor water en het vasthouden van water in droge perioden. Ook het toevoegen van groen in de vorm van laanbeplanting en erfrandbeplanting is van belang.
- **Energietransitie**
Realisatie van een zonneveld is mogelijk binnen een bestaand bouwvlak tot een maximum van 2 hectare. Daarbuiten is realisatie van een zonneveld mogelijk met een minimale omvang van 2 ha met inachtneming van de richtlijnen van KODE Venray. De maximale maat is afhankelijk van de maatvoering zoals in KODE Venray is vastgesteld.
- **Landbouwtransitie**
In het oude ontginningsgebied zijn veel agrarische bedrijven aanwezig. De landbouwtransitie zal hier per gebied, zoals hierboven beschreven, een andere invulling hebben. Op de kaart is aangegeven welke gebieden de meeste ontwikkelmogelijkheden bieden voor agrarische ontwikkelingen en waar meer nadruk komt te liggen op functiemenging of wonen.
- **Vrijtijdseconomie**
Naast de algemene opgave om voldoende recreatieve routes te hebben in het landelijk gebied, zijn er enkele linten die geschikt lijken voor kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Uitstraling landschap

- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk van landschapselementen;
- Het in stand houden van de grillige verkaveling en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelgrenzen;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden en houtopstanden;
- Wegen die door dit gebied lopen worden aangeplant met laanbeplanting;
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland, poelen en bosjes;
- De uitbreiding van bebouwing met name binnen de gesloten gebieden. Sloop van bebouwing met name binnen de open gebieden;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden. Bij splitsing dient een extra meerwaarde gecreëerd te worden door de woning goed in te passen in relatie tot de omgeving waarin het ligt. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de historische stedenbouwkundige- en landschapsstructuur wordt behouden, versterkt of hersteld;
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Uitstraling erf en bebouwing

- Bebouwing past in de kleinschalige landelijke omgeving door middel van toepassing gebiedseigen erfbeplanting, met name aan de randen van de kavel (erfandbeplanting);
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op de kavel. Dit betekent een representatieve voorzijde van het "erf" met de woonfuncties, met daarachter gelegen de eventuele bedrijfsmatige functies;
- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compacte uitstraling met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal en kleurgebruik;
- Het voorerf/de voortuin is groen en representatief ingericht (gras, solitaire bomen, haag) en bevat geen opslagfuncties;
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, ingepast met een bosje of inheemse haag;
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelgrenzen;
- Het hoofdgebouw ligt vooraan de weg;
- Hoe groter de bebouwing, des te meer aaneengesloten forse landschapselementen er nodig zijn om de balans tussen het "erf" en het landschap te behouden;
- Welstandscriteria Buitengebied.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt het mogelijk het woningbouwplan 'Poort van Castenray' tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling omvat de realisatie van 89 woningen aan de noordwestzijde van de kern Castenray, aan de noordzijde van de Horsterweg. Er wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd, bestaande uit zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Van de 89 woningen betreft één woning een gemeentelijke ruimte voor ruimte-kavel. Voor de overige 88 woningen is het uitgangspunt dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen.

In lijn met het RKK is met de gekozen stedenbouwkundige opzet sprake van bebouwing die past in de kleinschalige landelijke omgeving, met een variatie in de situering van bebouwing en met hoofdgebouw die vooraan de wegen komen te liggen. De samenhang in bebouwing en binnen het openbaar gebied wordt onder meer geborgd door middel van een beeldkwaliteitsplan dat in de regels van dit TAM-omgevingsplan is geborgd. Het geheel heeft een compacte uitstraling met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, waarbij door middel van het beeldkwaliteitsplan vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik op elkaar worden afgestemd.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de vrijstaande wonen en deels ook bij de twee onder een kap woningen. Voor de rijenwoningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied.

Aan de zuidzijde en de noordzijde worden groenstroken gerealiseerd waarin onder meer natuurlijke wadi's worden aangelegd om het hemelwater op te vangen en te beheren. Ook worden in ruime mate groenvoorzieningen aangelegd binnen het plangebied in de vorm van een centrale groenstrook in oost-westrichting en robuuste groenstroken langs de wegen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een klimaatadaptieve woonomgeving, waarin hittestress zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Dit in lijn met één van de opgaven voor de oude ontginningsgebieden. Verder wordt de wijk gasloos aangelegd en zal bij de toekomstige woningen gebruik worden gemaakt van duurzame energiesystemen. Er wordt gestreefd naar een duurzame, groene en toekomstbestendige wijk.

3.3.4.2 Matthiasstraat 3

De intensieve veehouderij op de locatie Matthiasstraat 3 wordt beëindigd en ter plaatse wordt een landbouwverwant bedrijf opgestart. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, de ruimte ten noorden van de

woning wordt ingericht als tuin. De beëindiging van de intensieve veehouderij draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving, waaronder zowel het beoogde woningbouwgebied als bestaande woningen behorende tot de kern Castenray.

De locatie aan de Matthiasstraat 3 is deels gelegen binnen de oude ontginningsgebieden en deels binnen het als beekdalen aangeduide gebied. Voor de betreffende locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarvan de uitvoering is geborgd in de regels, zie ook paragraaf 2.2.2.

3.3.4.3 Conclusie

Het voorliggende plan past binnen de vastgelegde waarden en kenmerken van het Ruimtelijk kwaliteitskader gemeente Venray (RKK).

3.3.5 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011

Algemeen

De gemeente Venray heeft het vroegere provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray', zoals vastgesteld op 20 december 2011. Deze structuurvisie is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot een 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. Het stedelijke gebied is in principe de plek waar stedelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijvigheid etc.) thuis horen.

De gemeente Venray vindt het belangrijk dat het buitengebied van Venray waarin de landbouw, de natuur en recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft. Het beleid moet ertoe leiden dat het buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor tegelijkertijd ook meer kwaliteit te bieden heeft voor mens, plant en dier. Tegelijkertijd zit het buitengebied niet 'op slot': er wordt ruimte geboden aan nieuwe en/of uitbreiding van bestaande economische functies. Achterliggend doel is dat het economische draagvlak van het buitengebied wordt behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid.

Projectmatige woningbouw is in principe alleen toegestaan binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek, in of aansluitend aan de bestaande kernen. Pas wanneer aantoonbaar is gebleken dat er binnen de contouren onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ook daarbuiten worden gebouwd. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast. Voor alle projectmatige woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag.

Het betreft hier uitbreidingsgebieden waar naast woningbouw ook nieuwe voorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Conform het voormalige provinciale beleidskader Limburgs Kwaliteitsmenu, wordt een bijdrage gevraagd van € 5,- per vierkante meter exploitatiegebied.

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 gunste van het kwaliteitsfonds buitengebied. De 'normale', goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf; deze kan derhalve niet worden verrekend met de bijdrage. Wel is het mogelijk om een structurele, grootschalige groene ontwikkeling (bijvoorbeeld een groene long die doorloopt van het buitengebied in de nieuwe woonwijk) in mindering te brengen. Naast een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied (groen, natuur, landschap) kan deze ook deels worden ingezet voor de verbetering van de kwaliteit van de kernen, bijvoorbeeld voor het herstel van cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een projectmatige woningbouwlocatie en beëindiging van een intensieve veehouderij, waarbij de woningbouwlocatie aansluitend aan de bestaande kern van Castenray is geprojecteerd.

Binnen de grenzen van de kern Castenray is geen ruimte beschikbaar om middels het beoogde aantal woningen in de grote woningbehoefte te voorzien.

Verder wordt voorzien in een ruimte landschappelijke inpassing met brede groene buffers met inbegrip van wadi's aan zowel de noordzijde als zuidzijde van de beoogde woningbouw. Daarnaast en zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.2 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn aspecten als de nabijheid van hoogspanningsverbindingen (i.v.m. straling), geitenhouderijen (i.v.m. endotoxinen) en percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan van belang.

Toetsing

Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen geldt dat deze niet in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Evenmin zijn binnen een afstand van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig.

De overige genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 M.e.r.-beoordeling

4.3.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen.

Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.3.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 89 woningen in combinatie met de omvorming van een intensieve veehouderij naar een landbouwverwant bedrijf. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 95.962 m². De oppervlakte van het te ontwikkelen woongebied, zonder de groenzones aan de noord- en zuidzijde van het woongebied, bedraagt 39.145 m².
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen zullen allen aardgasvrij worden gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton,

	maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er kortom geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit paragraaf 4.4 tot en met 4.15, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Plaats van het project

Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat voor wat betreft het beoogde woongebied 'Poort van Castenray' in de huidige situatie uit agrarische en onbebouwde gronden. Ter hoogte van de Matthiasstraat 3 is sprake van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwing, zoals stallen en een bedrijfswoning met bijbehorende tuin.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.

	Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving. Er is geen sprake van aantasting van archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in voldoende mate geborgd middels een archeologische functie in de regels en op de verbeelding (zie paragraaf 4.4.1). Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2). Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoeken blijkt dat vervolgonderzoek nodig is voor de sloop van de stallen op het perceel Matthiasstraat 3 (zie paragraaf 4.12). Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Voor zover eventuele maatregelen en/of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk zijn, worden deze uitgewerkt c.q. aangevraagd voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Voor het beoogde woongebied 'Poort van Castenray' in het kader van het vast te stellen TAM-omgevingsplan bestaan er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen. Uit het nader onderzoek naar stikstofdepositie (zie paragraaf 4.12.3 is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de aanlegfase ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt in Natura 2000-gebieden "Maasduinen" en "Boschhuizerbergen" over een periode van 2 jaar. Significante negatieve gevolgen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek naar stikstofdepositie is een ecologische voortoets uitgevoerd. Op basis hiervan kunnen significante negatieve effecten worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig. Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan. Wel dient voor enkele woningen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag bouwen door middel van een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen, aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie paragraaf 4.11). Uit het onderzoek is verder gebleken dat
--	--

	de toename van de verkeersintensiteit op de Horsterweg ten gevolge van de beoogde ontwikkeling resulteert in een toename van ten hoogste 0,6 dB. Hiermee wordt voldaan aan het 1,5 dB criterium zoals gesteld in Artikel 5.78af uit het Bkl en wordt de toename dus toelaatbaar geacht. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van aanzienlijke milieueffecten. Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5) Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure van het TAM-omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de beoogde ontwikkelingen, zijn er als gevolg van de ontwikkelingen naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten. Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.13).
--	--

<i>Kenmerken van het potentiële effect</i>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

4.4.1 Archeologie

Archeologische beleidskaart

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Het oosten van het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Venray (2011) in de zones Categorie 2 (monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen) en Categorie 3 (overige monumenten en de bufferzone rondom de bekende vindplaatsen (waarnemingen en vondstmeldingen)). Voor Categorie 2 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm. Voor Categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Het overige, grootste deel van het plangebied is gelegen in de zone Categorie 4 (droge en natte gebieden met een hoge verwachting). Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

Archeologisch bureauonderzoek

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij de genoemde ondergrenzen worden overschreden, is een archeologisch bureauonderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat er een (middel)hoge verwachting geldt voor alle archeologische periodes. De ligging op de relatief hoog gelegen dekzandrug en dekzandwelingen maakt het een goede vestigingslocatie voor zowel jager-verzamelaars als latere landbouwende samenlevingen. Daarnaast is het plangebied gelegen in de historische kern van Castenray en bevat het bebouwing die teruggaat tot in ieder geval begin 19e eeuw.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan het beste in de vorm van een verkennend booronderzoek. Middels een dergelijk onderzoek wordt onderzocht in hoeverre de bodem intact is en wordt de gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel uit dit bureauonderzoek getoetst.

Conclusie

In dit TAM-omgevingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan overgenomen als dubbelfunctie. Hiermee zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd en vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het TAM-omgevingsplan en is vanuit het oogpunt van archeologische belangen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is grotendeels in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied en de directe omgeving is op basis van de Erfgoedkaart Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen sprake van elementen, panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

² Aeres Milieu, *Archeologisch bureauonderzoek Horsterweg (ong.) te Castenray (Gemeente Venray), Projectnummer AM24634*, 25 september 2025.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling. Er is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt 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.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing

Ten behoeve van het beoogde woongebied is een vooronderzoek bodem conform NEN5725³ uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage. Voor de locatie aan de Matthiasstraat is in het kader van de wijziging van het omgevingsplan geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse is immers geen sprake van een functiewijziging, de agrarische hoofdfunctie blijft gehandhaafd.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen in het kader van nieuwbouw van woningen. Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek "onverdacht" lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik worden gemaakt van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Het is nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat hij deze keuze maakt zal hij zich moeten vergewissen van de voor- en nadelen en de eventuele risico's.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, bestaan er geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

³ Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 Matthiasstraat 3 Castenray (gemeente Venray), projectnummer AM24634, 28 februari 2025.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit dan de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente Venray een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

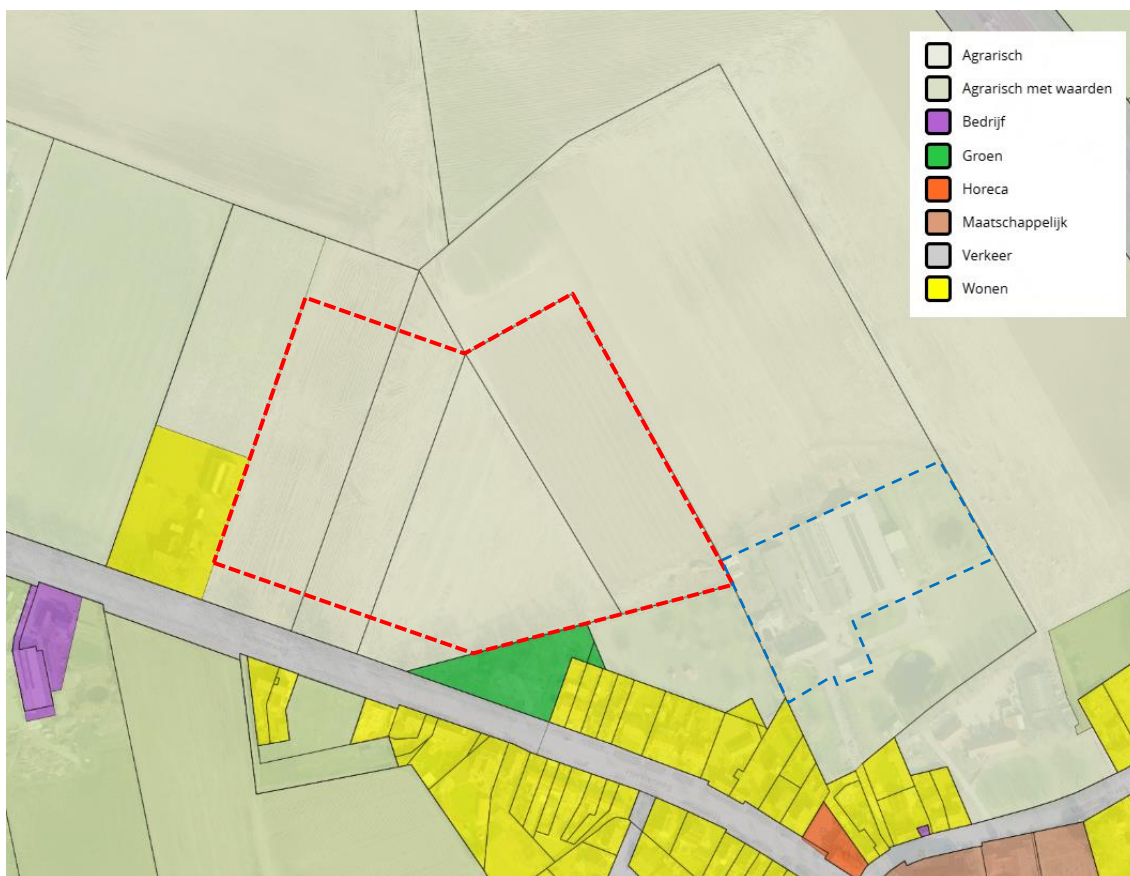
Toetsing

Activiteiten die in het kader van wonen worden uitgevoerd zijn over het algemeen uitgezonderd van toetsing aan geluid- en geurnormen. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van verschillende functies. Het plangebied wordt de zuidwestzijde begrensd door het woonperceel aan de Horsterweg 41, met ten noorden daarvan onbebouwde agrarische gronden. Aan de noordzijde en noordoostzijde wordt het beoogde woongebied eveneens begrensd door onbebouwde agrarische percelen. Aan de oostzijde ligt de locatie aan de Matthiasstraat 3, waar ter plaatse een transformatie plaatsvindt van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf. Ten zuiden daarvan, liggen aan de Horsterweg nog enkele woningen.

Voor zover het beoogde woongebied grenst aan de onbebouwde agrarische gronden, wordt voorzien in een spuitvrije zone van 50 meter tussen de woonpercelen en gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de huidige situatie zou kunnen plaatsvinden. Vanuit aspecten geur, geluid en trillingen, bestaan er geen belemmeringen in relatie tot de ligging van de woonpercelen nabij de onbebouwde agrarische gronden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat zowel aan de noord- als de zuidzijde een bufferzone is opgenomen met de functie 'Groen', waardoor ter plaatse middels deze groene buffer een afstand van 50 meter geborgd is tussen de woonpercelen en agrarische percelen.

Op de locatie aan de Matthiasstraat 3 worden binnen een afstand van 50 meter vanaf de woonpercelen milieubelastende activiteiten uitgesloten, evenals het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Op deze wijze is duurzaam verankerd dat de bedrijfsmatige activiteiten niet worden beperkt en anderzijds ter hoogte van de woonpercelen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de activiteiten ter hoogte van de Matthiasstraat 3.

Verder is aan de Horsterweg 26A, op meer dan 75 meter afstand ten zuidwesten van de beoogde woonpercelen, sprake van een bedrijfsbestemming waarbinnen uitsluitend kleinschalige bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een maximale richtafstand tot woonpercelen van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan, waardoor de woningen de bedrijfsvoering niet belemmeren en ter hoogte van de woonpercelen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de activiteiten ter hoogte van de Horsterweg 26A.



Afbeelding 18. Weergave functies in de directe omgeving van het beoogde woongebied, met de globale begrenzing van het beoogde woongebied rood omlijnd weergegeven en het als 'intensieve veehouderij' aangeduide gebied blauw omlijnd weergegeven.

Voor de locatie aan de Matthiasstraat 3 geldt dat sprake is van een transformatie van een intensieve veehouderij naar een landbouwverwant bedrijf. Door deze transformatie vindt een forse verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats. Enerzijds vanwege het vervallen van de geurcontouren en anderzijds ook vanwege de beperking van overlast als gevolg van verkeersbewegingen, aangezien het aantal voertuigbewegingen afneemt ten opzichte van het gebruik ten behoeve van een intensieve veehouderij. De hoeveelheid vierkante meters bedrijfsbebouwing neemt ook af.

Gelet op de wijziging van een agrarische functie naar een bedrijfsfunctie, is volledigheidshalve een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde met de representatieve bedrijfssituatie niet wordt overschreden ter hoogte van omliggende woningen én ter hoogte van toetspunten op 50 meter afstand van de grens van de bedrijfsfunctie. Het maximale beoordelingsniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden ter hoogte van de woningen. Ter hoogte van de 50 meter toetspunten vinden er wel kleine overschrijdingen plaats van stap 2 uit de publicatie bedrijven en milieuzonering, echter wordt wel voldaan aan stap 3 uit de publicatie. De maximale geluidnormen uit het omgevingsplan van de gemeente Venray worden niet overschreden.

De indirecte hinder voldoet ten tijde van de reguliere bedrijfsvoering aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie ligt de geluidbelasting beneden de 50 dB(A) ter hoogte van de omliggende woningen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat geborgd bij de reeds bestaande

⁴ G&O Consult, Akoestisch onderzoek voor de locatie gelegen aan de Matthiasstraat 3, 5811 AN Castenray, rapportnummer 5963ao0225, 15 oktober 2025.

omliggende woningen en de beoogde woningen binnen het plangebied ten westen van de locatie aan de Matthiasstraat 3.

Ook de transformatie van de locatie aan de Matthiasstraat 3 wordt vanuit het oogpunt van activiteiten en milieuzonering inpasbaar geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen en het beoogde bedrijf wordt niet in haar mogelijkheden belemmerd.

Tot slot wordt voor wat betreft het aspect geur verwezen naar paragraaf 4.9.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het 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 beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR 10^{-6}) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand, waar als gevolg van een ongevoerd voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is
- Explosieaandachtsgebied (EAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand als gevolg van een ongevoerd voorval dat leidt tot:
 - o een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (BLEVE), waarbij de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is
 - o een explosie, anders dan onder a, waarbij de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

- Gifwolkaandachtsgebied (GAG), waarbij de locatie begrensd is door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter
- Gifwolkaandachtsgebied: 300 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn, beperkt is.

Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen

Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:

- 5 meter
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Beschouwing externe veiligheid beoogde ontwikkeling

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een beschouwing externe veiligheid⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Aandachtsgebieden

Het plangebied ligt op korte afstand van de rijksweg A73. Deze rijksweg kent een PR10⁶ risicocontour, waardoor dit aspect een aandachtspunt vormt voor de planvorming. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is het aannemelijk dat de personendichtheid zal toenemen. Dit betekent dat ook dat het aannemelijk is dat de hoogte van het groepsrisico zal toenemen. Het plangebied ligt deels binnen het gifwolkaandachtsgebied en voor

⁵ Kragten, *Beschouwing externe veiligheid Poort van Castenray*, 15 september 2025.

een klein deel binnen het explosieaandachtsgebied van de A73. De bebouwing binnen het plangebied ligt echter enkel in het gifwolkaandachtsgebied.

Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied van de A73 waardoor dit verder beschouwing wordt gelaten. Ook het explosieaandachtsgebied wordt niet nader beschouwd, aangezien de bebouwing buiten dit aandachtsgebied is geprojecteerd.

Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd in verband met de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de weg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3). Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige BHV-organisatie en valide personen in veiligheid gebracht worden.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de A73 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Omdat het gaat om nieuwbouwwoningen, kan worden aangenomen dat de luchtdichtheid van deze woningen voldoet aan de gestelde eisen. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Een mogelijke vluchtroute is naar de Lollebeekweg, via de Horsterweg, in zuidwestelijke richting.

Risicocommunicatie

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

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

Afweging

De voorgaande elementen kan de gemeenteraad gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. De gemeente Venray heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Per brief van 18 juli 2025 met kenmerk Z2025-00002232 is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio

Limburg-Noord. In het advies is ingegaan op aspecten als bluswater, bereikbaarheid en energietransitie. De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft de volgende adviezen afgegeven:

- Benoem in de "Beschouwing externe veiligheid" het beëindigen van de intensieve veehouderij en transformatie tot een landbouwverwant bedrijf;
- Voorzie in een primaire bluswatervoorziening van 60 m³/uur bij het landbouwverwant bedrijf, bijvoorbeeld een geboorde put;
- Leg bij fase 1 reeds beide ontsluitingen + rondweg aan;
- Indien er zaken als zonnepanelen, EOS of andere alternatieve en energiebronnen worden toegepast, dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met de VRLN om nadere eisen/uitgangspunten te bespreken.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij en transformatie tot een landbouwverwant bedrijf is opgenomen in de rapportage 'Beschouwing externe veiligheid Poort van Castenray'. De overige adviezen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Bij de vaststelling van dit plan dient de gemeente een standpunt in te nemen aangaande de omgevingsveiligheid.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de rapportage bestaande risicobronnen in de omgeving in beeld zijn gebracht en zijn beoordeeld. De wijze waarop de nieuwe kwetsbare gebouwen tegen activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden beschermd, is geregeld via het Besluit activiteiten leefomgeving.

Conclusie

Vanuit het kader van omgevingsveiligheid, is met inachtnaam van de adviezen zoals opgenomen in deze paragraaf, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 89 woningen, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen wordt gebleven. Voor de locatie aan de Matthiasstraat 3 geldt dat sprake is van de beëindiging van een intensieve veehouderij en de oprichting van een agrarisch verwant bedrijf. Deze wijziging leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Ook voor deze deelontwikkeling geldt dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Geur (veehouderijen)

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Toetsing

Veehouderij Matthiasstraat 3

Op basis van de 'geurkaarten veehouderij' van de gemeente Venray, blijkt dat de woningbouwlocatie binnen de individuele geurcontouren van de intensieve veehouderij aan de Matthiasstraat 3 Castenray ligt. Deze geurcontouren komen echter te vervallen aangezien de betreffende intensieve veehouderij deelneemt aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV).

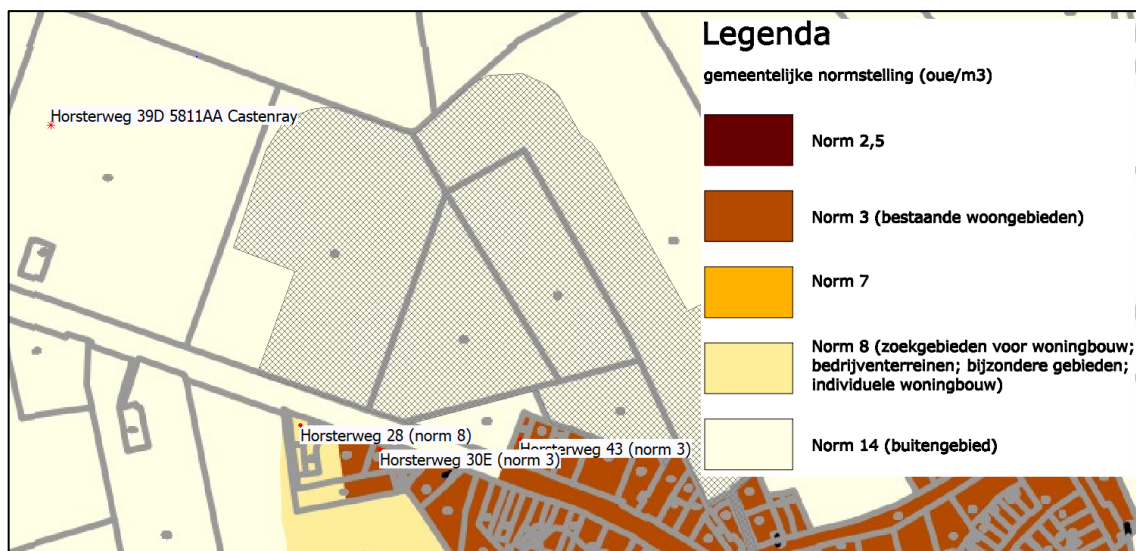
Middels het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt juridisch-planologisch verankerd dat ter plaatse van het perceel aan de Matthiasstraat 3 de mogelijkheden tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een intensieve veehouderij komen te vervallen. De vergunning wordt uiterlijk te tijde van de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan ingetrokken.

Veehouderij Horsterweg 41

Op het perceel aan de Horsterweg 41 in Castenray is de voormalige intensieve veehouderij reeds beëindigd. De voormalige geurcontouren van de voormalige veehouderij zijn dan ook niet meer als zodanig opgenomen op de actuele geurkaarten van de gemeente Venray. Voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan 'Horsterweg 41 Castenray' vastgesteld waarmee de intensieve veehouderij is wegbestemd en voor de locatie deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming is opgenomen.

Veehouderij Horsterweg 39D

Tussen de veehouderij aan de Horsterweg 39D zijn geen bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde geurnormering dan de woningen binnen het plangebied gelegen. Wel zijn op korte afstand van de veehouderij bestaande woningen met een strengere geurnorm gelegen (Horsterweg 28, 30^E en 43). In navolgende afbeelding zijn deze woningen op de geurnormenkaart uit de geurverordening van de gemeente Venray weergegeven.



Afbeelding 19. 'Kaart Gebiedsvisie gemeente Venray Wet geurhinder en veehouderij', situering veehouderij Horsterweg 39D, bestaande woningen Horsterweg 28, 30^E en 43 en globale situering plangebied (grijze vlak).

In navolgende afbeelding is de situering van het plangebied en de rekenpunten ter plaatse van de woningen binnen het plan, de veehouderij Horsterweg 39D en de rekenpunten ter plaatse van de bestaande woningen aan de Horsterweg 28, 30^E en 43 weergegeven.



Afbeelding 20. Veehouderij Horsterweg 39D, rekenpunten woningen binnen plangebied en rekenpunten bestaande woningen.

Om een uitspraak te kunnen doen of de woningen binnen het plangebied maatgevend zijn en in hoeverre de vergunde geurcontour van de landbouwhuisdieren met geuremissie (OU-dieren) over het plangebied heen reikt, dient voor de veehouderij aan de Horsterweg 39D de voorgrondgeurbelasting te worden berekend.

De voorgrondgeurbelasting is berekend ter plaatse van de woningen binnen het plangebied met behulp van het computerprogramma 'V-Stacks vergunning, versie 2020'. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de online beschikbare informatie op het Kernregistratie dierenverblijven. Uit de berekening van de geuremissie vanaf

bestaande stallen blijkt dat de hoogst berekende voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen binnen het plangebied $3,4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ en wordt ook voldaan aan de norm van $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ zoals die normaal gezien van toepassing is op zoekgebieden voor woningbouw.

De planologische gebruiksmogelijkheden zijn middels de 'omgekeerde werking' ter beoordeling van mogelijkheid planschade inzichtelijk gemaakt. Hierbij dient enerzijds de geurbelasting inzichtelijk te worden gemaakt waarbij de vergunde geuremissie op de rand van het bouwvlak is gesitueerd met de kortste afstand tot het plangebied en daarnaast dient ook de planologische groeiruimte inzichtelijk te worden gemaakt. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van 'V-Stacks vergunning, versie 2020'. Hierbij is gebruik gemaakt van de online beschikbare informatie op het Kernregistratie dierenverblijven.

Uit de berekening van de 'omgekeerde werking' waarbij is uitgegaan van de vergunde geuremissie en het emissiepunt op de rand van het bouwvlak volgt dat de berekende voorgrondgeurbelasting ten hoogste $6,1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt ter plaatse van de woningen binnen het plangebied. Hiermee wordt eveneens ruimschoots voldaan aan de geldende geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de vigerende milieurechten en planologische rechten voor het aspect geur.

Voor de overige veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat de woningen binnen het plangebied buiten de indicatieve geurcontour 8 ou en 14 ou zijn gelegen en buiten de vaste afstand van 100 meter. Verder zijn bestaande geurgevoelige objecten (waaronder woningen) op kortere afstand tot de omringende veehouderijen gelegen, waardoor de veehouderijen niet in hun milieu- en/of planologische (geur)rechten worden beperkt.

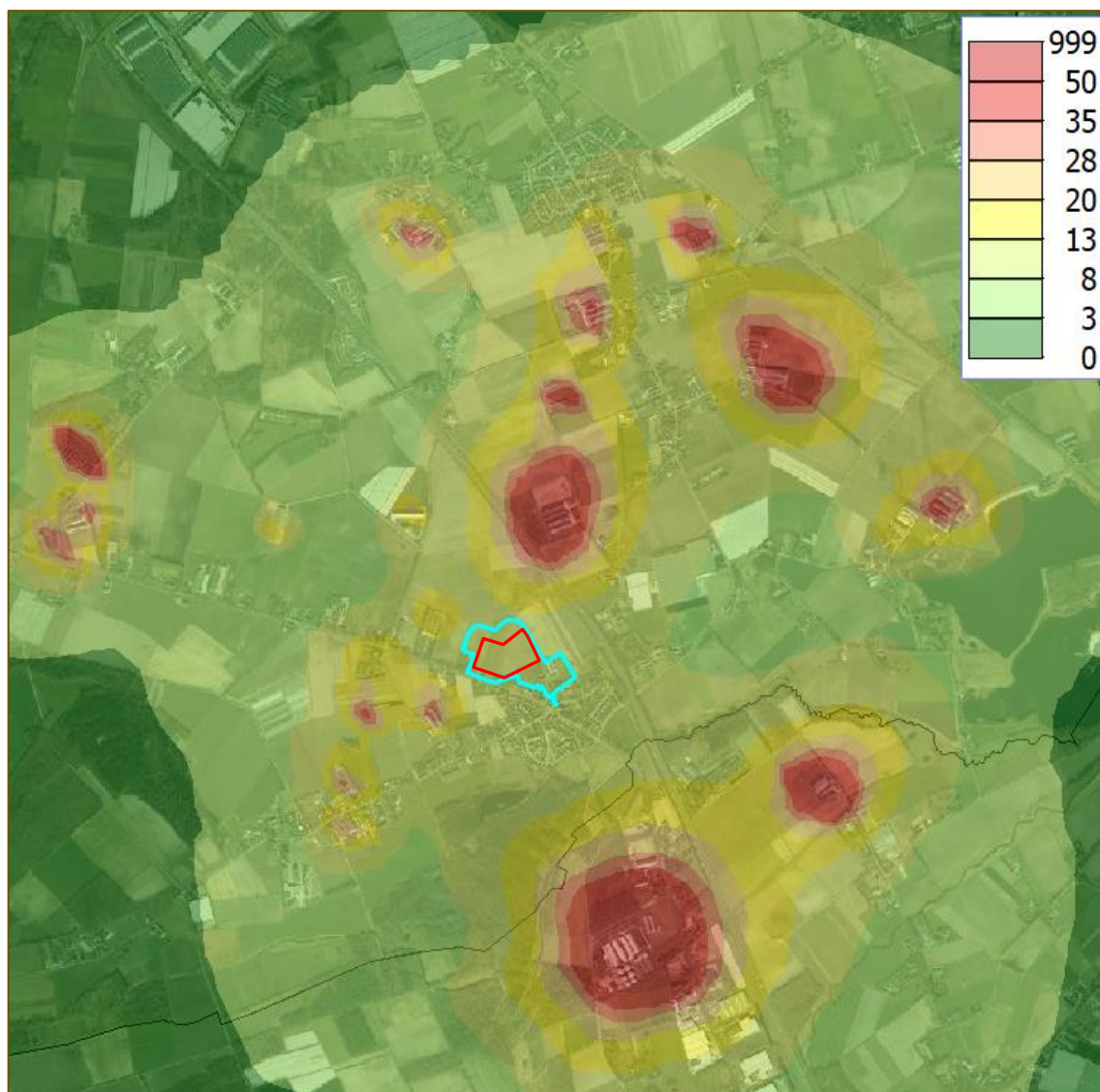
Woon- en leefklimaat

Om een uitspraak te kunnen doen over het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als gevolg van de geuremissie van de intensieve veehouderijen (landbouwdieren met geuremissiefactor / OU -dieren) is de achtergrondgeurbelasting inzichtelijk gemaakt. Voor de achtergrondgeurbelasting is aangesloten bij de online beschikbare gegevens op Kernregistratie dierenverblijven (KRD). De achtergrondgeurbelasting is berekend met behulp van het computerprogramma 'V-Stacks Gebied'. In navolgende afbeelding zijn de geurcontouren van de achtergrondgeurbelasting ter hoogte van en rondom het plangebied weergegeven.

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt tussen de $8,6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ en $12,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'redelijk goed'.

Daarnaast is voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting de berekende voorgrondgeurbelasting van de veehouderij aan de Horsterweg 39D beschouwd. De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Horsterweg 39D bedraagt tussen de $1,9$ en $12,1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de randen van het plangebied en tussen de $2,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ en $6,1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de woningen binnen het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'tamelijk slecht' ter plaatse van de randen van het plangebied en 'redelijk goed' ter plaatse van de woningen binnen het plangebied.

De geurberekeningen zijn als separate bijlage bij deze motivering te raadplegen.



Afbeelding 21. Geurcontouren achtergrondgeurbelasting (plangebied blauw omlijnd kader, het woongebied globaal rood omlijnd).

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Trillingen

Algemeen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. De ontwikkeling zelf leidt evenmin tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁶ naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage. Voor wat betreft geluid als gevolg van industrielawaai of overige activiteiten, wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Wegverkeer en beoordeling geluid

Gemeentewegen

Uit het onderzoek is gebleken dat het geluid door verkeer op gemeentewegen ten hoogste 57 dB bedraagt, ter plaatse van de voorgevels van de eerstelijns bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.

Rijkswegen

Uit het onderzoek is gebleken dat het geluid door verkeer op rijkswegen ten hoogste 56 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 60 dB.

⁶ Kragten, Poort van Castenray, onderzoek geluid door wegen, projectnummer HVG004, 15 oktober 2025.

Maatregelen teneinde het geluid te reduceren tot aan of onder de respectievelijk geldende standaardwaarden voor gemeente- en rijkswegen zijn beschouwd maar stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke, technische en financiële aard.

Indirecte akoestische effecten

Uit het onderzoek is gebleken dat de toename van de verkeersintensiteit op de Horsterweg ten gevolge van de beoogde ontwikkeling resulteert in een toename van ten hoogste 0,6 dB. Hiermee wordt voldaan aan het 1,5 dB criterium zoals gesteld in Artikel 5.78af uit het Bkl en wordt de toename toelaatbaar geacht.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerd geluid is in de voorliggende situatie gelijk aan het gezamenlijk geluid en bedraagt voor alle woningen binnen het plangebied ten hoogste 57 dB.

Middels een nader uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

Gemeentelijk geluidbeleid

Het gemeentelijk geluidbeleid is meegenomen in de beoordeling van het geluid. Hieruit blijkt dat voor alle woningen voldaan kan worden aan de eis met betrekking tot geluidluwe gevels. Voor de woningen met nummers 11, 12, 13, 18 en 19 dient de slaapkamer aan de geluidluwe gevel gesitueerd te worden. Ten aanzien van de geluidluwe buitenruimten wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Matthiasstraat 3

Voor wat betreft de Matthiasstraat 3 geldt dat de transformatie van een intensieve veehouderij naar een landbouwverwant bedrijf leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. In het akoestisch onderzoek naar industrielawaai⁷ is de indirecte hinder als gevolg van de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt op de maatgevende woningen aan de Matthiasstraat 1A en de Matthiasstraat 5, direct langs de ontsluitingsweg van het perceel aan de Matthiasstraat 3. Uit het onderzoek blijkt dat de indirecte hinder ten tijde van de reguliere bedrijfsvoering voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plan. Aan de voorwaarden voor bestuurlijke afweging en het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is met inachtneming van de genoemde voorwaarden, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

⁷ G&O Consult, Akoestisch onderzoek voor de locatie gelegen aan de Matthiasstraat 3, 5811 AN Castenray, rapportnummer 5963ao0225, 15 oktober 2025.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.12.2 Soortenbescherming

Verkennd flora- en faunaonderzoek

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en faunaonderzoek⁸ uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Vogels – rekening houden met het broedseizoen

De sloopwerkzaamheden ter hoogte van de locatie aan de Matthiasstraat 3 hebben een verstorend effect op broedvogels die in bomen op het boerenerf nestelen. Het kunnen omgevingskanssoorten zijn, zoals de buizerd, die overigens ten tijde van het onderzoek niet aanwezig was, maar het zal merendeels gaan om algemene broedvogels. Daarbij is sprake van strijdigheid met de Omgevingswet (art. 11.37, lid 1, onder d, Besluit activiteiten leefomgeving). In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield of verstoord ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat broedende vogels worden verstoord bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Werkzaamheden met een grote geluidsimpact dienen derhalve

⁸ Kragten, *Verkennd natuuronderzoek, woningbouw Castenray, projectnummer HVG004*, 9 mei 2025.

plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Indien het niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of er nesten aanwezig zijn in de buurt van de werkzaamheden. In dat geval bepaalt de ecoloog welke werkzaamheden wel en niet kunnen worden uitgevoerd en in het laatste geval moeten deze worden uitgesteld tot buiten de kwetsbare periode.

Zoogdieren, steenmarter – nader onderzoek of rekening houden met zorgplicht

Het is niet bekend of de steenmarter een verblijfplaats heeft in de te slopen stallen ter hoogte van de locatie aan de Matthiasstraat 3. De soort is alleen vrijgesteld in de periode 15 augustus tot en met februari. Als buiten deze periode sloopactiviteiten plaatsvinden, dient voorafgaand eraan onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van de soort. Indien de soort voorkomt, moeten de activiteiten worden uitgesteld tot de genoemde periode of er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit. De verblijfplaats dient vervolgens ontoegankelijk te worden gemaakt. Indien de sloop binnen de genoemde periode kan worden uitgevoerd, geldt alleen de zorgplicht, waarbij werkzaamheden zodanig zorgvuldig worden uitgevoerd dat het verwonden of doden van een aanwezige steenmarter wordt voorkomen.

Algemeen voorkomende zoogdiersoorten – rekening houden met de zorgplicht

Bij het bouwrijp maken van thans in gebruik zijnde landbouwgronden kunnen algemeen voorkomende zoogdieren van de Vrijstellingslijst worden verwond of gedood, het gaat met name om muizensoorten als de veldmuis of de rosse woelmuis. Bij het verwijderen van de toplaag dient de zorgplicht in acht te worden genomen door werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat dieren de gelegenheid hebben te ontsnappen.

Zoogdieren, vleermuizen - nader onderzoek

Omdat nog niet te bepalen is welke de effecten zijn van het voornemen op de functie verblijfplaats van de te slopen stallen binnen het onderzoeksgebied ter hoogte van de locatie aan de Matthiasstraat 3, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd, conform het vigerende Vleermuisprotocol (thans versie 2021). Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen, is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig.

Bescherming van houtopstanden

Voor de omvorming van akkers tot woongebied in het onderzoeksgebied is geen kap van bomen nodig.

Conclusie soortenbescherming

Voor het beoogde woongebied 'Poort van Castenray' bestaan er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen. Voor de locatie aan de Matthiasstraat 3 geldt dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is en indien werkzaamheden niet buiten de vrijgestelde periodes plaatsvinden, mogelijk ook onderzoek naar de aanwezigheid van steenmarter en broedvogels nodig is. Met inachtneming van deze voorwaarden is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12.3 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Boschhuizerbergen en Maasduinen, op respectievelijk 5,4 en 8,2 km afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de ingreep, kan dit redelijkerwijs niet tot negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen leiden, zoals verstoring door licht en geluid van soorten. Gevolgen voor grondwaterstromen en daarmee voor verdrogingsgevoelige habitattypen zijn er niet, er vindt geen bemaling plaats. Een uitzondering geldt de mogelijke stikstofdepositie op beide gebieden, veroorzaakt door de inzet van materieel in de aanlegfase en transportbewegingen van vrachtauto's en werkverkeer. In de gebruiksfase zal bovendien sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie vanwege de omvorming van landbouw- naar

woongebied. Beide gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Een en ander zal aan de hand van AERIUS-berekeningen moeten worden uitgezocht.

Er is geen sprake van overlap van het plangebied met het Natuurnetwerk Limburg (NNL), het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat sinds 2013 de voortzetting is van de EHS (ecologische hoofdstructuur). Het NNL ligt op ruim 300 meter ten zuiden en de Groenblauwe mantel, de provinciale aanvulling op het NNN, ligt op circa 250 meter naar het zuiden. Er geldt, net als voor de Natura 2000-gebieden Boschhuizerbergen en Maasduinen, dat verstoring redelijkerwijs uit te sluiten is en van fysieke aantasting is in het geheel geen sprake. Daarom kunnen negatieve gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNL worden uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositieonderzoek⁹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de uitgevoerde berekening naar de aanlegfase blijkt dat een stikstofdepositie van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in Natura 2000-gebieden "Maasduinen" en "Boschhuizerbergen" over 2 jaar. Significant negatieve gevolgen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Hiermee is mogelijk sprake van een vergunningplicht Natura 2000-activiteit.

Ten behoeve van het vervolgtraject zijn de volgende vervolgstappen mogelijk (in volgorde van voorkeur):

1. Géén Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
2. Natura 2000-activiteit;
3. ADC-toets.

Ecologische voortoets

Naar aanleiding van resultaten van de stikstofdepositieberekeningen is een ecologische voortoets¹⁰ voor wat betreft het aspect stikstofdepositie uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusie weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Voor de habitattypen van Natura 2000-gebieden Maasduinen (MD) en Boschhuizerbergen (BHB), waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd, is in deze voortoets nagegaan of er sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen van het voornemen. Uit AERIUS-berekeningen blijkt namelijk dat er tijdelijke deposities groter dan de grenswaarde 0,00 mol N/ha/jr berekend worden voor stikstofgevoelige habitattypen in beide Natura 2000-gebieden, namelijk een maximale toename van stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/jr in alleen de aanlegfase, gedurende maximaal 2 jaar:

- MD – H2310 Stuifzandheiden met struikhei,
- MD – H2330 Zandverstuivingen,
- MD – H3130 Zwakgebufferde vennen,
- MD – H3160 Zure vennen,
- MD – H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden),
- MD – H4030 Droge heiden,
- MD – H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen,
- MD – H9190 Oude eikenbossen,
- MD – H91D0 Hoogveenbossen,
- MD – H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen),
- MD – H91F0 Droge hardhoutbossen,
- BHB – H2310 Stufzandheiden met struikhei,
- BHB – H2330 Zandverstuivingen,
- BHB – H5130 Jeneverbesstruwelen,

⁹ Kragten, *Stikstofdepositieonderzoek Poort van Castenray*, projectnummer HVG004, 13 oktober 2025.

¹⁰ Kragten, *Voortoets stikstof Poort van Castenray*, projectnummer HVG004, 22 oktober 2025.

- BHB - H91D0 Hoogveenbossen.

Verder is ook een gelijke toename berekend voor de leefgebiedtypen Lg04 Zuur ven, Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland, Lg13 Bos van arme zandgronden en Lg14 Eiken- en beuken-eikenbos van lemige zandgronden in Natura 2000-gebied Maasduinen, maar voor deze typen is geen doelstelling opgenomen.

Verder is nog gekeken naar de mogelijk negatieve gevolgen voor het leefgebied in Maasduinen van de habitatsoorten H1042 Gevlekte witsnuitlibel, H1149 Kleine modderkruiper, H1163 Beek/Rivierdonderpad, H1166 Kamsalamander, H1337 Bever en H1831 Drijvende waterweegbree, alsmede dat van de broedvogels A004 Dodaars, A008 Geoorde fuut, A224 Nachtzwaluw, A326 Zwarte specht, A246 Boomleeuwerik, A249 Oeverzwaluw, A276 Roodborsttapuit en A338 Grauwe klauwier.

Conclusies ten aanzien van de ecologische gevolgen

Voor de typen H91E0C en H91F0 geldt dat er in het gebied dat beïnvloed wordt, geen overbelasting (meer) is, voor deze typen zijn significant negatieve effecten bij voorbaat uitgesloten. Voor de overige 13 habitattypen en ook de 4 leefgebiedtypen geldt dat de geringe toename van stikstofdepositie ecologisch gezien geen negatief effect kan hebben. De geringe toename valt verder geheel weg tegen de geleidelijke afname van de achtergronddepositiewaarde, waarvoor in de natuurdoelanalyses van de betreffende Natura 2000-gebieden (Provincie Limburg 2024a,b) trends zijn bepaald.

Ook voor de genoemde habitatsoorten en broedvogels geldt dat ecologische gevolgen van een geringe toename van stikstofdepositie niet aan de orde zijn, voor zover de betrokken soorten al voorkomen binnen het gebied dat beïnvloed wordt en gevoelig zijn voor stikstofdepositie.

Benodigde vervolgstappen

Omdat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, is er geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig.

Conclusie gebiedsbescherming

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Verkeer en parkeren

Om zowel de huidige en toekomstige verkeerssituatie als ook de toekomstige parkeerbehoefte in beeld te krijgen is een verkeerskundig onderzoek¹¹ uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Voor de geplande ontwikkeling wordt een toename van verkeersbewegingen van en naar het plangebied verwacht. Om de effecten hiervan op verkeersintensiteit en doorstroming te kunnen beoordelen, is gebruikgemaakt van kencijfers uit de meest actuele CROW-publicatie, 'Parkeerkencijfers 2024' (CROW-publicatie 744). Het plangebied bevindt zich in de rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied¹². Net als bij de parkeertoets wordt uitgegaan van de toekomstige situatie: het plangebied ligt nu buiten, maar komt na verplaatsing van de komgrens binnen de bebouwde kom te liggen. Vandaar dat is gekozen voor het uitgangspunt 'rest bebouwde kom'.

In de toekomstige situatie is in het plangebied een woningbouwontwikkeling gepland met 89 nieuwe woningen. In het TAM-omgevingsplan en de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is het woningbouwprogramma vastgelegd. Dit woningbouwprogramma is als uitgangspunt gehanteerd voor de

¹¹ Kragten, *Verkeer en parkeren Poort van Castenray*, projectnummer HVG004, 18 november 2025.

¹² In de gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen' is voor de gehele gemeente uitgegaan van matig stedelijk gebied. Op basis van CBS-statline is ter hoogte van Castenray sprake van niet stedelijk gebied. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is daarom worstcase uitgegaan van niet stedelijk gebied.

berekeningen van de verkeersgeneratie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor wat betreft de woningen binnen de categorie betaalbare koop/middenhuur worstcase is uitgegaan van koopwoningen.

Op basis van de CROW-kencijfers is in de navolgende tabel de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen berekend. Hierbij zijn het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) op een gemiddelde werkdag opgenomen. Voor een beoordeling van de verkeersafwikkeling worden de weekdaggemiddelden omgerekend naar werkdaggemiddelden. Hiervoor wordt de standaard CROW-omrekenfactor van 1,11 voor woonfuncties gehanteerd. Uit de tabel blijkt dat de geplande ontwikkeling naar verwachting circa 621 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag zal genereren en circa 689 extra motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Tabel 1 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Verkeersgeneratie			Weekdag	Werkdag
Woningtype	Aantal	Kencijfer	Totaal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	15	8,2 per woning	123 motorvoertuigbewegingen per etmaal	136,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	32	7,8 per woning	249,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal	277 motorvoertuigbewegingen per etmaal
Koop, huis, tussen/hoek	18	7,4 per woning	133,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal	147,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal
Huur, huis, sociale huur	24	4,8 per woning	115,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal	127,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal
	89		621 motorvoertuigbewegingen per etmaal	689,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal

Over het agrarisch bedrijf aan de Matthiasstraat 3 kan het volgende worden opgemerkt:

- De wijziging van een varkenshouderij naar een agrarisch verwant bedrijf heeft verkeerskundige gevolgen;
- Voorheen waren er wekelijks vrachtwagens voor varkensafvoer en voeraanvoer, plus overige motorvoertuigbewegingen;
- In de nieuwe situatie worden slechts enkele trekkers ingezet voor een kleinschalig, seizoensgebonden akkerbouwbedrijf (met pieken tijdens mesten, zaaien en oogsten).

Uit bovenstaand genoemde punten kan geconcludeerd worden dat het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen van en naar Matthiasstraat 3 afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeerstoeis

In de toekomstige situatie worden twee ontsluitingen voorzien op de Horsterweg binnen de bebouwde kom, waarbij de komgrens ten behoeve van het plan wordt verschoven. Feitelijk ligt het gebied in de huidige situatie buiten de bebouwde kom. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het woongebied voor hulpdiensten is binnen het woongebied een verbinding tussen de verschillende delen van het woongebied voorzien.

Voor de Horsterweg geldt dat de huidige verkeersintensiteit relatief beperkt is. Op basis van telgegevens uit april 2024 blijkt dat de verkeersintensiteit 3.877 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt. Als gevolg van de beoogde woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe. De totale toename bedraagt 667 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze toename verspreidt zich over beide richtingen. Hierbij is het relevant op te merken dat de ontwikkeling aan de Matthiasstraat 3 geen gevolgen heeft voor het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen.

Een vuistregel is dat bij gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom doorgaans een intensiteit van maximaal 6.000 – 15.000 motorvoertuigen per etmaal past. De huidige en toekomstige verkeersintensiteit op de Horsterweg blijft na de ontwikkeling ruimschoots onder deze richtintensiteit.

Ook op basis van de verkeersverdeling worden er geen doorstromingsknelpunten verwacht op de Venrayseweg in de richting van Horst en de aansluiting naar de A73. Hetzelfde geldt voor de Horsterweg richting Venray en

Leunen. De wegen zijn robuust vormgegeven en hebben theoretisch nog voldoende restcapaciteit om een toename aan verkeer op te kunnen vangen.

Beoordeling verkeersveiligheid

Om een verkeersveilige situatie voor alle verkeersdeelnemers te waarborgen, gelden er een aantal aandachtspunten voor de beoogde aansluitingen van het woongebied op de Horsterweg.

- Op basis van het huidige gemeentelijk beleid (netwerkkennota) betreft de Horsterweg binnen de bebouwde kom een zogenaamde 'wijkontsluitingsweg'. De huidige inrichting van de weg klopt op het gebied van inrichting. In het 'nieuwe wensbeeld wegategorisering' is de Horsterweg binnen de bebouwde kom opgenomen als GOW30.
- In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt het wegprofiel ter hoogte van het plangebied en voor zover gelegen binnen de toekomstige bebouwde kom, in z'n geheel aangepast naar een wegprofiel BIBEKO, waarbij de vrijliggende fietspaden komen te vervallen. Hierbij is sprake van fietsuggestiestroken en wordt mogelijke zichtbelemmering als gevolg van bomen bij vrijliggende fietspaden voorkomen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Bij de nadere ontwerputwerking is het aan te bevelen om beide aansluitingen zo overzichtelijk als mogelijk vorm te geven.
- De wegen binnen het nieuwe woongebied worden ingericht als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur (ETW30). De wegen binnen het plangebied zijn zodanig vormgegeven dat lange volledig rechte stukken zijn voorkomen. Ter hoogte van de nieuwe ontsluitingen op de Horsterweg zijn voorrangskruispunten voorzien en worden haaiantanden aangebracht op de wegen. De nieuwe wegen binnen het woongebied worden daarmee ondergeschikt aan de Horsterweg. In combinatie met het beperken van de rijsnelheid van gemotoriseerde voertuigen, wordt hiermee bijgedragen aan de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Venray heeft in 2013 de Beleidsnota Parkeernormen vastgesteld. Deze normen zijn bedoeld als richtlijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke plannen, ontwikkelingen, verbouwingen of functiewijzigingen binnen de gemeente. De normen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". In de toekomstige situatie is in het plangebied een woningbouwontwikkeling gepland met 89 nieuwe woningen, waarbij uit wordt gegaan van de uitgangspunten 'Rest bebouwde kom' en 'Matig stedelijk'. Dit houdt in dat er een parkeernorm van 2,0 per woning geldt. Het plangebied ligt momenteel buiten de bebouwde kom, maar zal door verplaatsing van de komgrens ten behoeve van de ontwikkeling in de toekomst binnen de bebouwde kom komen te liggen. Vandaar dat is gekozen voor het uitgangspunt 'rest bebouwde kom'.

De beoogde woningbouwontwikkeling omvat 89 woningen, wat betekent dat er in totaal 178 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd binnen de plangrenzen. Binnen de plangrenzen is voldoende ruimte beschikbaar om aan de gemeentelijk gestelde normen te voldoen. In het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven in hoofdstuk 1, is rekening gehouden met het reserveren van ruimte voor zowel parkeren op eigen terrein bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en parkeren in het openbaar gebied bij de rijwoningen. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Vanuit verkeerkundig oogpunt is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Weging van het waterbelang

Algemeen

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl.

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Daarnaast moet worden voldaan aan de instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie Limburg en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbepierking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend plan is een notitie 'weging van het waterbelang' opgesteld. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar de volledige rapportage¹³.

Voor de weging van het waterbelang is naar de volgende aspecten gekeken: grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. Voor deze ontwikkeling wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Hier is het verboden om kleilagen te doorboren ter bescherming van de grondwatervoorraden.
- Het grondwater staat voldoende laag voor de beoogde ontwikkeling om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen.
- Met een totaal netto verhard oppervlak van 27.303 m² en een bergingseis van 0,06 m per m² aan verhard oppervlak, is de benodigde compensatie aan waterberging ongeveer 1.638 m³. Door middel van de 5 grote wadi's opgenomen in het stedenbouwkundig plan kan worden voorzien in de benodigde berging.
- De infiltratiewaarden in het plangebied variëren tussen 0,2 en 4,0 meter per dag. De verwachting is dat de voorzieningen niet binnen 24 uur leeg zijn dit vraagt nog de nodige aandacht.
- In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waardoor een eventuele overloopvoorziening via het maaiveld moet lopen.
- Het initiatief leidt niet tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het plangebied en het voorgenomen gebruik veroorzaakt geen risico's op aantasting van de grondwaterkwaliteit.
- Direct aan de voorzijde van de ontwikkeling is openbare gemengde riolering aanwezig. Hierop kan het afvalwater worden aangesloten. Het ligt in de verwachting dat de omvang van de te verwachten hoeveelheid afvalwater, niet zal leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande riolering in de omgeving van het plangebied.

Naast de voorgaande conclusies, zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- Bij alle hemelwaterafvoeren bladvangsers installeren om te voorkomen dat vuil terechtkomt in de infiltratievoorzieningen.
- Bij de keuze van de beplanting er rekening mee houden dat deze met enige regelmaat water gaat krijgen vanwege de waterbergende functie van de wadi's.
- Belangrijk is dat bij de realisatie van de infiltratie voorzieningen de bodem niet wordt dichtgereden door bouwverkeer.
- Hoewel het grondwater voldoende laag staat om aan de ontwateringsnorm te voldoen, wordt geadviseerd om de bouwpeilen van de woningen op te hogen tot 0,2 tot 0,3 m boven de kruinhoogte van de aanliggende wegen.

¹³ Kragten, *Weging van het waterbelang Poort van Castenray*, projectnummer HVG004, 13 oktober 2025.

Om de leeglooptijd van de wadi's te verbeteren kan gedacht worden aan:

- Het maximaliseren van het wandoppervlak van de infiltratievoorzieningen.
- Toepassen van grondverbetering ter plaatse van de slecht doorlatende lagen
- Verbindingen maken tussen de wadi's zodat water op goed doorlatende locaties kan infiltreren.

Conclusie

Vanuit de weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Spuitzones gewasbescherming

Algemeen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situatie een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

- Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
 - a. 1 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
 - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
- Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
 - b. op een overkapte beddenspuit.

Toetsing

Op grond van jurisprudentie is, voor zover de omliggende gronden een agrarische bestemming hebben, een zone aangehouden van 50 meter rondom de functievakken met de functie 'Wonen' waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspreidbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Ontplobbare oorlogsresten

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 ontplofbare oorlogsresten. Met behulp van het explosievenonderzoek 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 planologische procedure 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.

Geadviseerd wordt dan ook om minimaal een detectieonderzoek uit te laten voeren. Op basis van dat detectieonderzoek kan verder bepaald worden of opsporing en benadering noodzakelijk is.

5 JURIDISCHE PLANVORM

5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Planregels

5.3.1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik, de meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en een algemeen gebruiksverbod. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. Hoofdstuk 3 bevat regels over het beschermen van waarden, in dit geval met archeologische functies. In hoofdstuk 4 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is opgenomen voor de gronden buiten het beoogde woongebied, waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is opgenomen en waarvoor de onderliggende functie 'Agrarisch' is overgenomen vanuit het van rechtswege geldende bestemmingsplan.

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden hebben de volgende functies: agrarisch grondgebruik, dagrecreatief medegebruik 1, dagrecreatief medegebruik 2, erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages, en voorzieningen van openbaar nut, één en ander met bijbehorende voorzieningen ten dienste van de functie 'Agrarisch'.

Agrarisch met waarden

De functie 'Agrarisch met waarden' is opgenomen voor de gronden ten oosten van de gronden met de functie 'Bedrijf – Landbouwverwant'. De als 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden hebben de volgende functies: agrarisch grondgebruik, en behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden, in het bijzonder van het esdorpenlandschap en de beekdalen, bestaande natuurwaarden al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik, dagrecreatief medegebruik 1, dagrecreatief medegebruik 2, erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages, één en ander met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de functie 'Agrarisch met waarden'.

Bedrijf – Landbouwverwant

Op de locatie van de Matthiasstraat 3 wordt een landbouwverwant bedrijf mogelijk gemaakt. De mogelijkheden tot het uitoefenen van een intensieve veehouderij worden middels dit TAM-omgevingsplan verwijderd. Voor het nieuwe bedrijfsperceel is de functie 'Bedrijf – Landbouwverwant' opgenomen.

De gronden ter plaatse hebben de volgende functies: de uitoefening van een landbouwverwant bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten', geen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Verder zijn voorzieningen van openbaar nut, wonen in de bedrijfswoning, al dan niet met inbegrip van een aan-huisgebonden-beroep tot een maximum van 40 m².

Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de groenzone aan de noord- en zuidzijde van het woongebied en voor de onderhoudsstroken aan de oost- en westzijde van het woongebied. Ook de centrale groenvoorziening die in oost-westrichting door het woongebied is voorzien, krijgt overwegend de functie 'Groen'.

Tuin

De functie 'Tuin' is opgenomen voor het perceel kadastraal bekend als Venray, sectie P, nummer 764, aan de zuidoostzijde van het beoogde woongebied. Daarnaast is de functie 'Tuin' opgenomen voor een deel van de gronden aan de Matthiasstraat 3.

De als 'Tuin' aangewezen gronden hebben de volgende functies: tuin, met inbegrip van het hobbymatig houden van dieren, groenvoorzieningen, speel-, sport- en wandelgelegenheid, kunstwerken, langzaamverkeersroute(s), voorzieningen van openbaar nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, bluswatervoorzieningen en andere bijbehorende bouwwerken, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

Verkeer

Aan de wegen ter hoogte van het beoogde woongebied, een deel van de Horsterweg en het eerste deel van de ontsluitingsweg van de Matthiasstraat 3 is de functie 'Verkeer' toegekend. Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer' heeft de volgende functies: verkeer- en verblijfsdoeleinden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden, verhardingen en andere bij de functie passende voorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, speel- en wandelgebied, bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor calamiteiten.

Wonen

Voor de beoogde woonpercelen, met inbegrip van de openbare ruimte waaronder interne ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, is de functie 'Wonen' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden hebben de volgende functies: wonen, beroep aan huis met een maximum oppervlak van 40 m², tuinen en erven, groenvoorzieningen, verblijfsdoeleinden, kunstwerken, voorzieningen van openbaar nut, inbegrepen de bereikbaarheid door nutsbedrijven en afvalinzameldiensten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor calamiteiten.

Binnen de als zodanig aangewezen gronden zijn in totaal 89 woningen toegestaan. In de regels is daarbij vastgelegd dat minimaal 24 woningen als sociale huurwoning wordt uitgevoerd, minimaal 7 woningen als sociale koopwoning wordt uitgevoerd en minimaal 31 woningen als middenhuur of betaalbare koopwoning wordt uitgevoerd. Het overige deel van de woningen is vrij in te vullen.

Waarde - Archeologie 2

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie 2'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied. Binnen deze functie is een ondergrens voor archeologisch onderzoek opgenomen van 500 m² oppervlakteverstoring in combinatie met 50 centimeter diepteverstoring. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

Waarde - Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie 3'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming van de

mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied. Binnen deze functie is een ondergrens voor archeologisch onderzoek opgenomen van 100 m² oppervlakteverstoring in combinatie met 50 centimeter diepteverstoring. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. Een verslag hiervan is als separate bijlage bij deze motivering te raadplegen.

6.2 Vooroverleg

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting opgenomen dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze zo nodig afstemt met deze andere bestuursorganen. In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het concept ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg, Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Onderstaand wordt kort ingegaan op de reacties van de genoemde instanties.

Provincie Limburg

Per brief van 5 augustus 2025 met kenmerk DOC-00813581 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel wijst men op de uitgevoerde natuurtoets, waarbij aangegeven wordt dat de conclusies onderschreven worden en wordt geadviseerd de aanbevelingen met betrekking tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen op te volgen. Indien er ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten optreden op beschermde soorten en die effecten leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen, dient voor dit plan een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Verder wordt opgemerkt dat indien er ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden, er mogelijk sprake is van een vergunningplicht voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

De uitvoering van een onderzoek naar vleermuizen is in uitvoering en in de regels van het TAM-omgevingsplan is geborgd dat sloop van de bestaande stallen pas is toegestaan na uitvoering van het onderzoek naar vleermuizen en indien vleermuizen zijn aangetroffen, pas na het verkrijgen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en het uitvoeren van de eventueel benodigde mitigerende maatregelen.

Voor wat betreft gebiedsbescherming is door middel van een ecologische voortoets aangetoond dat de berekende tijdelijke toename van stikstofdepositie geen significante effecten kan hebben op Natura 2000-gebieden. Daarmee is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit niet aan de orde.

Waterschap Limburg

Per email van 5 september heeft Waterschap Limburg gereageerd op het TAM-omgevingsplan. Aangegeven is dat men zich kan vinden in de uitgangspunten zoals opgenomen in het plan. Gesteld wordt dat er aandacht is voor water en dat het hemelwater wordt verwerkt binnen het plangebied (d.m.v. wadi's). Er ligt geen oppervlaktewater of kering in de buurt van het plangebied van waaruit beperkingen gelden. Ook al wordt het hemelwater niet geloosd op een oppervlaktewater, wordt toch geadviseerd om voor de hemelwatervoorziening de norm van 100 mm per m² in 24 uur te hanteren.

Verder lijkt het plangebied alleen in het westen iets gevoelig voor wateroverlast bij hevige regen. Het advies is dan ook om hier rekening mee te houden bij het realiseren van de woningen.

De genoemde uitgangspunten worden meegenomen bij de verdere technische uitwerking van het plan. De voorziene wadi's voldoen aan de norm van 100 mm per m² in 24 uur.

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Per brief van 18 juli 2025 met kenmerk Z2025-00002232 is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord. In het advies is ingegaan op aspecten als bluswater, bereikbaarheid en energietransitie. De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft de volgende adviezen afgegeven:

- Benoem in de "Beschouwing externe veiligheid" het beëindigen van de intensieve veehouderij en transformatie tot een landbouwverwant bedrijf;
- Voorzie in een primaire bluswatervoorziening van 60 m³/uur bij het landbouwverwant bedrijf, bijvoorbeeld een geboorde put;
- Leg bij fase 1 reeds beide ontsluitingen + rondweg aan;
- Indien er zaken als zonnepanelen, EOS of andere alternatieve en energiebronnen worden toegepast, dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met de VRLN om nadere eisen/uitgangspunten te bespreken.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij en transformatie tot een landbouwverwant bedrijf is opgenomen in de rapportage 'Beschouwing externe veiligheid Poort van Castenray'. De overige adviezen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

6.3 Procedure wijziging omgevingsplan

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd.

7.2 Nadeelcompensatie

Algemeen

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie.

Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

Nadeelcompensatie beoogde ontwikkeling

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie.

7.3 Financiële noodzaak oprichting landbouwverwant bedrijf Matthiasstraat 3

Na de sanering van de intensieve veehouderij wil de eigenaar zijn eigen arbeid en de vrijkomende middelen laten renderen teneinde ook een inkomen te genereren. De eigenaar beschikt over eigen cultuurgrond waarop onder andere Paulowniabomen worden geteeld. De teelt en verzorging van deze bomen vraagt om specialistische kennis, machines en arbeid. Door de oprichting van een landbouwverwant bedrijf kan de eigenaar deze middelen efficiënter inzetten, zowel voor het eigen bedrijf als voor derden die eveneens Paulowniabomen hebben aangeplant.

De financiële noodzaak voor deze bedrijfsontwikkeling is tweeledig:

1. Kostenbesparing en schaalvoordeel: Door werkzaamheden te verrichten voor derden, kunnen investeringen in machines en personeel beter worden benut. Dit leidt tot lagere kosten per hectare en een betere spreiding van vaste lasten.
2. Extra inkomstenbron: De markt voor Paulowniateelt groeit, waardoor er vraag ontstaat naar gespecialiseerde dienstverlening. Door deze diensten aan te bieden, genereert de eigenaar aanvullende inkomsten, wat bijdraagt aan de financiële continuïteit van het bedrijf.

Daarnaast draagt de bedrijfsvoering bij aan de economische draagkracht van het landelijk gebied. Door het aanbieden van gespecialiseerde agrarische diensten wordt de lokale werkgelegenheid versterkt, ontstaat er meer bedrijvigheid en wordt de agrarische infrastructuur in de regio ondersteund. Dit sluit aan bij bredere beleidsdoelen voor een vitaal en economisch veerkrachtig buitengebied. Tot slot biedt deze bedrijfsstructuur flexibiliteit om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt en regelgeving. Het versterkt de economische positie van het bedrijf en draagt bij aan een duurzame bedrijfsvoering.

B1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN POORT VAN CASTENRAY



Plantlijst Poort van Castenray - Concept

Bomen- meerstammen-solitair		omschr	maat	aantal
A	Salix Alba	Hgst	18-20	7
B	Prunus Avium	Hgst	18-20	6
C	Pyrus Conference	Hgst	18-20	3
D	Betula Pendula	Hgst	18-20	4
E	Corylus Columna	Hgst	18-20	5
F	Pinus sylvestris	Hgst	18-20	8
G	Fraxinus excelsior	Hgst	18-20	5
H	Acer pseudoplatanus	Hgst	18-20	4
I	Stypholobium jap 'Regent'	Hgst	18-20	3
J	Amelanchier Lamarckii	Mrst	200-225	17
K	Acer Campestre	Hgst	18-20	1
L	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Hgst	18-20	30
M	Acer pseudoplatanus	Hgst	18-21	3

Bosplantsoen soorten 1st/m2		omschr	maat	aantal
1	Amelanchier lamarckii	% ntb	80-100	ntb
2	Aronia melanocarpa	% ntb	80-100	ntb
3	Cornus sanguinea	% ntb	80-100	ntb
4	Corylus avellana	% ntb	80-100	ntb
5	Crataegus monogyna	% ntb	80-100	ntb
6	Euonymus europaeus	% ntb	80-100	ntb
7	Frangula alnus	% ntb	80-100	ntb
8	Prunus spinosa	% ntb	80-100	ntb
9	Rosa Canina	% ntb	80-100	ntb
10	Sambucus nigra	% ntb	80-100	ntb
11	Sorbus aucuparia	% ntb	80-100	ntb

Heesters soorten		omschr	maat	aantal
1	Buddleja dav 'Blue Chip'	5st/m2	30-40	ntb
2	Buddleja dav 'Little Purple'	5st/m2	30-40	ntb
3	Cotoneaster suecicus 'Coral Beauty'	5st/m2	30-40	ntb
4	Ilex Meserv Blue Prince	5st/m2	30-40	ntb
5	Mahonia Sioux	5st/m2	30-40	ntb
6	Physocarpus op 'All Black'	5st/m2	30-40	ntb
7	Potentilla frut. 'Abbotswood'	5st/m2	30-40	ntb
8	Rosa FLORIADE 2002 - (Boot&Dart)	5st/m2	30-40	ntb
9	Rosa RUGBY - (Boot&Dart)	5st/m2	30-40	ntb
10	Rosa SHORT TRACK - (Boot&Dart)	5st/m2	30-40	ntb
11	Symphoricarpos chenaultii	5st/m2	30-40	ntb
12	Symphytum grandiflorum 'Wisley Blue'	5st/m2	30-40	ntb

Hagen soorten		omschr	maat	aantal
1	Acer campestre	8st/ m2	80-100	ntb
2	Carpinus betulus	8st/ m2	80-100	ntb
3	Fagus sylvatica	8st/ m2	80-100	ntb
4	Ligustrum ovalifolium	8st/ m2	80-100	ntb

Verklaring verhardingen

- Kantopsluiting - Geleideband 5/20x25 - 1830m
- Kantopsluiting - Opsluitband 10x20 - 3882m
- Kantopsluiting - Trottoirband 18/20x25 - 28m
- Kantopsluiting - Verlooptband GB 5/20x25 - TB 18/20x25 4 stuks
- Kantopsluiting - Achterkantband
- Afwatering - Dubbele strek
- Straatwerk - SBS Mastiek Kepervb: 80mm, Rijbaan (3.99km2)
- Straatwerk - SBS Bruno Kepervb: 80mm, Rijbaan Plateau (280m2)
- Straatwerk - Secubric 100mm, Rijbaan (178 m2)
- Verharding - Parkeervakken - Grasbetontegels 60x40 vlak (1.720m2)
- Verharding - Strop - Betontegels 20x20x8 (3.777m2)

Verklaring hoogtes

- 25.071 Bestaande hoogtes
- Nieuwe bodem wadi
- Nieuw waterniveau
- Nieuwe insteek wadi
- Hoogtes - Bovenkant nieuw straatwerk
- Hoogtes - Bouwpeil

Verklaring algemeen

- Plangebied - 50.960m2
- Kavels - 22.760m2
- Groen - Natuurzones/ wadi's
- Groen - Bestaande boom
- Groen - Nieuwe boom
- Groen - Nieuwe boom (meerstamig)
- Groen - Bosplantsoen
- Groen - Heester
- Groen - Bodembedekker
- Groen - Haag
- Groen - Kruidrij gras
- Groen - Gazon
- Verlichting - Voorlopige locatie

Klic melding

- Bestaand - Dafafransport
- Bestaand - Kabelbed
- Bestaand - Mantelbus data
- Bestaand - Laagspanning
- Bestaand - Kabelbed
- Bestaand - Middenspanning
- Bestaand - Kabelbed
- Bestaand - Gas hoge druk

REFERENTIES:

- x-b-ghkn-0001.dwg
- x-b-ghkn-0001.dwg
- x-n-bebouw-0006.dwg
- x-n-wadi-0005.dwg
- x-n-clearsprofel-0008.dwg
- x-n-hoogteplan-0003.dwg
- x-n-terreinplan-0008.dwg
- x-n-roo-plan-0001.dwg
- x-n-verlichtingsplan_3den-0003.dwg
- x-n-rust-0008.dwg
- x-n-beplan-0003.dwg
- x-b-aansluiting-0003.dwg

BEHEER:

- V1 Omschrijving: Eerste opzet
- V2 Plantlijst geupdate: 10-11-2025
- Groen verder uitgewerkt

ALGEMEEN:

- Maten in meters tenzij anders vermeld
- Hoogtes t.o.v. NAP tenzij anders vermeld

vandeBeeten
Grondig met daadkracht

Project:
Poort van Castenray

Onderaand:
Overzichtstekening

Tekeningsoverzicht:
Groenplan

Opdrachtgever:
4250091

Tekening:
1 van 1
Formaat:
A05
Drukschaal:
1:500 / 1:100

Opdracht:
V2

Tekening nummer:
4250091.T-N-GR-0001