



Motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q

Achter de Jera II

te Ysselsteyn

3 juli 2026

Motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Achter de Jera II, Ysselsteyn

Opdrachtgever: Venterra B.V.
Noorderpoort 11a
5916 PJ Venlo

Locatie: "Achter de Jera II" te Ysselsteyn

Rapportnummer Ach.Jer.25.mot-01	Datum 3 juli 2026
Status vastgesteld	Projectnummer 20250069

Embridge Nederland BV
Willem II Singel 42
6041 HT Roermond
Telefoon: 0475-420191
E-mail: info@embridge.nl
KvK: 13036743
IBAN: NL53RABO0303441194

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Plangebied	1
	1.3 Omgevingsplan	2
	1.4 Planvorm	2
	1.5 Opzet van de ruimtelijke motivering	3
2.	Planbeschrijving	4
	2.1 Inleiding	4
	2.2 Huidige situatie	4
	2.3 Beschrijving nieuwe situatie	4
	2.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	5
	2.5 Duurzaamheid	7
3.	Beleidskaders	8
	3.1 Inleiding	8
	3.2 Rijksbeleid	8
	3.2.1 Omgevingswet	8
	3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving	8
	3.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
	3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
	3.2.5 Wettelijk kader	9
	3.2.6 Uitwerking	10
	3.2.7 Conclusie Rijksbeleid	11
	3.3 Provinciaal beleid	11
	3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	11
	3.3.2 Omgevingsverordening Limburg	12
	3.3.3 Conclusie Provinciaal beleid	13
	3.4 Regionaal beleid	13
	3.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	13
	3.4.2 Regionale Mobiliteitsvisie 'Trendsportal'	14
	3.4.3 Conclusie regionaal beleid	14
	3.5 Gemeentelijk beleid	14
	3.5.1 Omgevingsvisie Venray 2023	14
	3.5.2 Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'	15
	3.5.3 Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn 2021-2025	16
	3.5.4 Doelgroepenverordening	16
	3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid	17
4.	Fysieke leefomgeving	18
	4.1 Inleiding	18
	4.2 Bodem en asbest	18
	4.2.1 Beoordelingskader	18
	4.2.2 Verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek	18
	4.2.3 Conclusie	19
	4.3 Spuitzonering	19
	4.4 Verkeer en parkeren	20
	4.4.1 Beoordelingskader	20
	4.4.2 Ontsluiting en verkeersveiligheid	20
	4.4.3 Parkeren	20
	4.4.4 Conclusie	21

4.5	Activiteiten en milieuzonering	21
4.5.1	Beoordelingskader	21
4.5.2	Voorgenomen ontwikkeling	22
4.5.3	Toetsing	22
4.5.4	Conclusie	23
4.6	Geluid	23
4.6.1	Beoordelingskader	23
4.6.2	Besluit kwaliteit leefomgeving	23
4.6.3	Eisen bij meer geluid dan de standaardwaarde	23
4.6.4	Geluid tot en met grenswaarde	23
4.6.5	Beleid gemeente Venray	23
4.6.6	Beoordeling geluid wegverkeer	24
4.6.7	Indirecte akoestische effecten	25
4.6.8	Toetsing industrielawaai	26
4.6.9	Conclusie	26
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.7.1	Beoordelingskader	26
4.7.2	Conclusie	27
4.8	Geur	27
4.8.1	Regelgeving	27
4.8.2	Planspecifiek	27
4.8.3	Conclusie	29
4.9	Water	29
4.9.1	Regelgeving	29
4.9.2	Bestaande waterproblematiek	30
4.9.3	RWA-riolering	31
4.9.4	DWA-riolering	31
4.9.5	Conclusie	31
4.10	Natuur en ecologie	31
4.10.1	regelgeving	31
4.10.2	Planspecifiek	32
4.10.3	Conclusie	33
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11.1	Beoordelingskader	33
4.11.2	Planspecifiek	34
4.11.3	Conclusie	35
4.12	Omgevingsveiligheid	35
4.12.1	Beoordelingskader	35
4.12.2	Toetsing	35
4.12.3	Conclusie	36
4.13	Gezonde fysieke leefomgeving	36
4.13.1	Beoordelingskader	36
4.13.2	Toetsing gezonde fysieke leefomgeving	37
4.13.3	Conclusie	37
4.14	Ontpofbare oorlogsresten	37
4.14.1	Beoordelingskader	37
4.14.2	Planspecifiek	37
4.14.3	Conclusie	37
5.	Milieueffectrapportage	38
5.1	Beoordelingskader	38
5.2	Toetsing	38
5.3	Kenmerken van het plan	39
5.3.1	Cumulatie met andere projecten	39
5.3.2	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	39

5.3.3	Productie van afvalstoffen	39
5.3.4	Effecten op gebieden	39
5.4	Kenmerken van de effecten	39
5.5	Conclusie	40
6.	Toelichting op de regels	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Opzet regels	42
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Inleiding	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid	44
7.3	Kostenverhaal	44
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.4.1	Inleiding	44
7.4.2	Omgevingsdialoog	44
7.4.3	Zienswijzen	44
	Bijlagen	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Venterra B.V. heeft het voornemen om de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummers 1017 gedeeltelijk, 1715, 1877, 1971 en 2067 te herontwikkelen. De percelen hebben op dit moment de enkelbestemming Agrarisch met uitzondering van het gedeeltelijk perceel 1017 wat de enkelbestemming Wonen heeft. De herontwikkeling op deze percelen betreft het bouwen van 6 levensloopbestendige koopwoningen, 10 koopwoningen en 17 levensloopbestendige huurappartementen. Het plan past niet in het huidige vigerende Omgevingsplan.

Ten behoeve van de herontwikkeling is op 18 januari 2024 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venray om medewerking te verkrijgen voor dit initiatief. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een herziening van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderliggend document betreft de motivering voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als, gemeente Venray, sectie M, nummers 1017 gedeeltelijk, 1715, 1877, 1971 en 2067. In dit gebied, in rood aangegeven met een oppervlakte van ca 7.570 m², wordt het woningbouwprogramma ontwikkeld. Er worden twee aangrenzende agrarische percelen toegevoegd aan het plangebied, in geel aangegeven met een oppervlakte van ca 3.020 m². Het betreft de percelen kadastraal bekend als, gemeente Venray, sectie M, nummers 1362 en 1970.

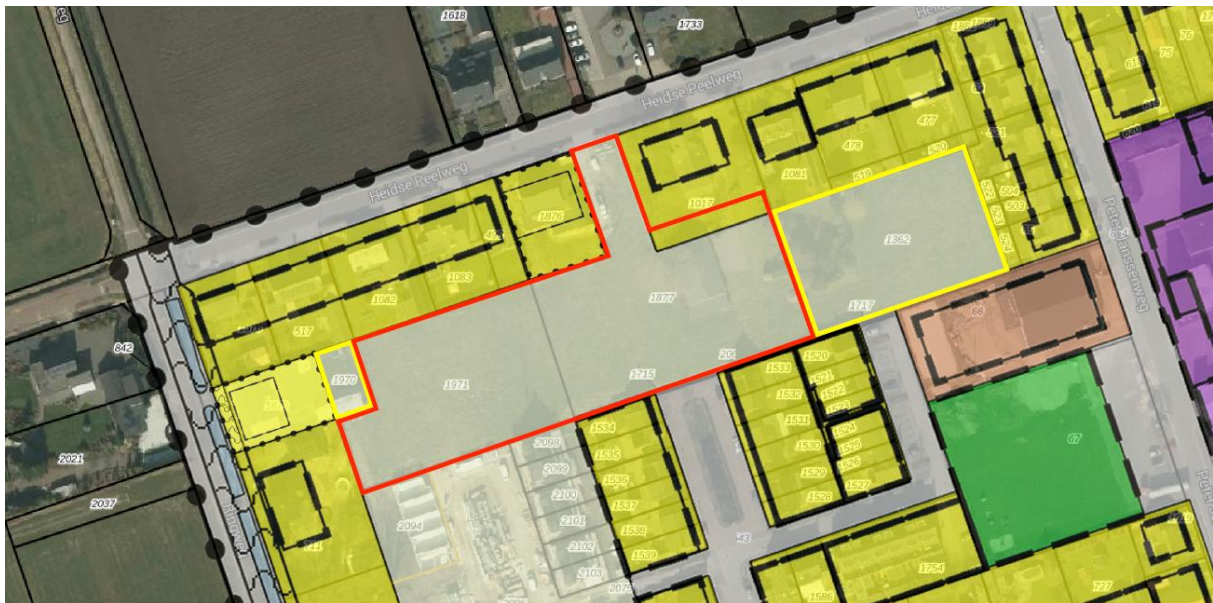


Figuur 1: plangebied

1.3 Omgevingsplan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan gemeente Venray met identificatie: /akn/nl/act/gm0984/2020/omgevingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Ysselsteyn', zoals vastgesteld op 27 september 2016 door de gemeenteraad van Venray en van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Venray. Op deze locatie geldt de enkelbestemming Agrarisch en enkelbestemming Wonen.

Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede plankaart tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Venray (plangebied omlind)

1.4 Planvorm

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder de onder de Wro vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en de overige regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen. Voor de realisatie van het onderhavige woningbouwplan wenst de gemeente Venray het Omgevingsplan van de gemeente Venray te wijzigen met gebruikmaking van de TAM-IMRO regeling. Deze tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM's) is ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAM's is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de digitale voorziening op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl>. Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25013-va01. In paragraaf 1.2 van deze motivering is een overzichtskarta van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

1.5 Opzet van de ruimtelijke motivering

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het derde en vierde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 milieueffectrapportage. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt beschreven op welke punten de ontwikkeling afwijkt van het Omgevingsplan.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de noordwestzijde van de kern Ysselsteyn binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als Venray, sectie M, nummers 1017 gedeeltelijk, 1715, 1877, 1971, 2067, 1970 en 1362. De kern Ysselsteyn maakt onderdeel uit van de gemeente Venray en is in de jaren twintig van de vorige eeuw gesticht als ontginningsdorp. Het ontwerp van het dorp is duidelijk herkenbaar in het rechthoekige verkavelingspatroon. De hoofdkern Venray ligt circa 6 kilometer ten noordoosten van Ysselsteyn. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied enkel braakliggende agrarische gronden gelegen. In de huidige situatie heeft de omgeving reeds een nadrukkelijk woonkarakter, waarbij er lange zichtlijnen door het dorp naar het open buitengebied gecreëerd zijn die behouden dienen te worden. De woonomgeving is ruim opgezet met veel ruimte tussen woningen en aandacht voor groen. Ten zuiden van het plangebied is het woningbouwplan Kerkweg in uitvoering.



Figuur 3: huidige situatie, plangebied rood en geel. Bron: regels op de kaart

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

In het plangebied worden in totaal 33 woningen, gerealiseerd. De woningen zijn gevarieerd en geschikt voor diverse doelgroepen.

Aan de oostzijde wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Het betreft gestapelde woningbouw van 3 lagen. De bovenste laag is in de kap gesitueerd. De appartementen zijn voor de huursector.

Aan de zuidzijde worden 3 rijwoningen gerealiseerd met aan weerszijde 2 levensloopbestendige hoekwoningen.

Aan de westzijde worden 2 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd met ieder 2 parkeerplekken op eigen terrein en aan de voorzijde nog 2 openbare langspaarplekken.



Figuur 5 Enkele afbeeldingen impressies voorgenomen ontwikkeling.

De nieuwe woningen sluiten aan bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing. De bouwhoogtes worden afgestemd op de omliggende woningen, zodat een evenwichtig straatbeeld ontstaat. Ook de situering van de woningen is vergelijkbaar met eerdere inbreidingsplannen in Ysselsteyn, te weten Achter de Jera en Kerkweg. Net als daar worden de woningen naar elkaar toe geprojecteerd en wordt aangesloten bij de bestaande stratenstructuur.

Wat betreft architectuur zal worden aangesloten bij de beeldkwaliteit en bouwstijl van de omgeving. Dit zorgt voor een herkenbare en samenhangende uitstraling, die voortbouwt op de identiteit van Ysselsteyn en de eerdere uitbreidingen. Daarmee vormt het plan een logische afronding van de ontwikkelingslijn die in de genoemde inbreidingsplannen is ingezet. Zie Bijlage 13 beeldkwaliteitsplan.



Figuur 6: Impressie vanaf de noordzijde, Heidse Peelweg.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht. Het plan sluit aan bij de bestaande structuur van het dorp, houdt rekening met de karakteristieke verkaveling en versterkt de

samenhangt van het dorpsweefsel. Daarbij vormt het plan een logische afronding van de eerdere uitbreidingsplannen.

2.5 Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Venray zijn hoog, zoals neergelegd in de Energiestrategie 2030. De binnen het projectgebied te realiseren woningen zullen in ieder geval voldoen aan 'BENG'.

1. In de omgevingsvergunningaanvraag zullen de volgende duurzaamheidsmaatregelen worden meegenomen:
2. de woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
3. de woningen zullen worden aangesloten op een warmtepomp ter verwarming en koeling van de woning;
4. in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
5. de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen.
6. de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag;

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit middels TAM-IMRO is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van Rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. Het streven naar integraliteit, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen van gevolgen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van enkele percelen in Ysselsteyn. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave op een wenselijke wijze, namelijk door middel van stedelijke inbreiding binnen de bestaande kern. Hiermee wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit.

De ontwikkeling past binnen de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en sluit aan bij de vier daarin geformuleerde prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie – de herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd en druk op het buitengebied wordt voorkomen. Bij de verdere uitwerking kan aandacht worden gegeven aan klimaat adaptieve maatregelen (zoals waterberging en groeninrichting) en energiezuinige woningen.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel – door in te spelen op de lokale woningbehoefte wordt de leefbaarheid van Ysselsteyn versterkt, wat ook het vestigings- en leefklimaat voor bewoners en voorzieningen ondersteunt.
3. Sterke en gezonde steden en regio's – de toevoeging van woningen draagt bij aan een robuuste kern met een passend voorzieningenniveau. Daarmee wordt de vitaliteit van Ysselsteyn en de regio Venray op een duurzame wijze ondersteund.
4. Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied – door te kiezen voor inbreiding in plaats van uitbreiding naar het buitengebied, blijft het omliggende agrarische landschap behouden en wordt zorgvuldig omgegaan met de kwaliteiten van het landelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de uitvoering van de NOVI en dat er geen strijdigheid bestaat met nationale belangen.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.5 Wettelijk kader

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder 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. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het

stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

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.

3.2.6 Uitwerking

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 33 woningen mogelijk gemaakt op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat er sprake is van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, hoeft er geen nader onderzoek te worden gedaan naar de locatiekeuze.

Kwantitatieve woningbehoefte

De beoogde ontwikkeling van 33 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Uit de Regionale Woondeal Noord-Limburg en het Omgevingsprogramma Wonen gemeente Venray blijkt dat er in de periode tot 2035 minstens 2.000 woningen moeten worden gebouwd. De eerste jaren moeten dit 200 woningen per jaar zijn. Het moet gaan om verschillende soorten woningen (levensloopbestendig, starters e.d.) waarbij 50% betaalbaar, 20% bereikbaar en 30% dure woningen. Voor Ysselsteyn geldt daarbij een specifieke lokale vraag. In 2019 is vastgesteld dat de kern Ysselsteyn sneller vergrijsst dan de regio als geheel. Zonder toevoeging van nieuwe woningen stijgt het aandeel 65-plussers naar verwachting naar circa 14 %. Om de vitaliteit van het dorp te behouden, is het noodzakelijk om zowel woningen te realiseren voor senioren die langer zelfstandig willen wonen, alsook voor starters en jonge gezinnen.

Binnen de gemeente Venray is sprake van zowel harde plannen (reeds vastgestelde woningbouwprojecten) als zachte plannen (initiatief- of voornemenfase). Om aan de woningbehoefte te voldoen wordt uitgegaan van een benodigde plancapaciteit van 3666 woningen. Momenteel bedraagt de plancapaciteit slechts 2400 woningen. Er is dus een tekort van 1250 woningen in de plancapaciteit. Voor de kern Ysselsteyn zijn de harde plannen beperkt in omvang en zijn deze al uitgevoerd of in uitvoering (Kievitsakker, Kerkweg). De zachte plancapaciteit bestaat voornamelijk uit kleinschalige initiatieven die niet voorzien in de volledige behoefte.

Wanneer rekening wordt gehouden met de harde en zachte plannen in de omliggende dorpen (zoals Merselo en Heide), blijft voor de kern Ysselsteyn een kwantitatieve behoefte bestaan. De toevoeging van 33 woningen levert daarmee een substantiële bijdrage aan de lokale en regionale opgave.

De toevoeging van deze woningen heeft een positief effect op de woningmarkt. Het vergroot namelijk de doorstroming doordat senioren vanuit gezinswoningen kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Hierdoor komen bestaande eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen. Het plan biedt ook mogelijkheden voor starters en alleenstaanden, die momenteel moeilijk toegang vinden tot de woningmarkt in Ysselsteyn. Door een groot aandeel betaalbare woningen te realiseren wordt invulling gegeven aan de urgentste vraag in de gemeente Venray en wordt verdringing van kwetsbare groepen voorkomen.

Het doelgroepoverzicht is te vinden onder gemeentelijkbeleid bij hoofdstuk 3.5.4 "doelgroepenverordening".

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 33 woningen te realiseren voor diverse doelgroepen, met de nadruk op starters en senioren, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Uit het Omgevingsprogramma Wonen blijkt dat er in gemeente Venray een tekort is aan betaalbare woningen. Dit initiatief draagt bij aan een betaalbare woningvoorraad, doordat er sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. Meer dan 70% van de woningen valt in de betaalbare categorie, zie tabel 2.
- Door de vergrijzing en extramuralisering neemt de vraag naar levensloopgeschikte woningen toe. Het aanbod in de gemeente Venray is momenteel nog beperkt. Met 6 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 17 levensloopbestendige appartementen, wordt zo goed mogelijk invulling gegeven aan deze opgave.

Categorie	Verdeling	Toelichting	Prijsgrens	Kavelnummer													Totaal	%							
				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			30	31	32	33			
2/3e betaalbaar	35% sociaal	sociale huur 25% tot 30% betaalbare koopwoningen laag 5% tot 10%	< € 900,07 < € 280.000	10																				10	30,3%
	35% midden	middenhuur betaalbare koopwoningen midden & hoog	€ 900,07 - € 1.184,02 € 280.000 - € 405.000	7																				2	6,1%
1/3e vrij	30% duur	duur huur duur koopwoningen	> € 1.184,02 > € 405.000																					0	0,0%
																								10	30,3%

Tabel 2: Verdeelsleutel Woondeal Limburg en betaalbare woningen

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in de kwantitatieve als in de kwalitatieve regionale woningbehoefte en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Er is rekening gehouden met omliggende plannen, en de ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan de doorstroming en het betaalbaar houden van de woningmarkt in Ysselsteyn en de gemeente Venray.

3.2.7 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014). De omgevingsvisie is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg zich in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

De provinciale omgevingsvisie (POVI), vastgesteld op 1 oktober 2021 richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Wonen en leefomgeving

Een belangrijke provinciale opgave betreft het toekomstgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad, die op veel plaatsen verouderd en niet-courant is. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden daarnaast de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. De woonvraag verandert, waardoor het bestaande woningaanbod niet altijd aansluit bij de behoefte. Dit leidt enerzijds tot een acute vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, en anderzijds tot een overschot aan incurante plannen en woningen. De provincie beschouwt daarom alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Het streven is een woningaanbod en planvoorraad waarbij vraag en aanbod in kwalitatief en kwantitatief opzicht met elkaar in balans zijn. Dit betekent: voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit, op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar. Betaalbaarheid en woonkwaliteit zijn daarbij nadrukkelijk onderdeel van de provinciale beleidsdoelstellingen.

Naast de kwantiteit van woningen staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Van belang is een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige woonomgeving, met behoud van leefbaarheid in de dorpen. Dit omvat onder meer de verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen, en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving.

Limburgse principes en algemene zonering

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Limburgse principes. Deze zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, het versterken van de omgevingskwaliteit en het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Het principe van 'nee tenzij' is daarbij leidend: alleen wanneer een ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving kan hiervan worden afgeweken.

De algemene zonering biedt het ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit zorgt ervoor dat nieuwe woningbouw op de juiste locaties plaatsvindt en aansluit bij zowel de provinciale als de lokale opgaven.

Conclusie

Het provinciale beleid voor wonen en leefomgeving richt zich op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek en het waarborgen van betaalbaarheid en woonkwaliteit. Daarbij is een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving essentieel. De Limburgse principes en de algemene zonering vormen het toetsingskader om te komen tot een evenwichtige, duurzame en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling in Limburg.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden en vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Limburg. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Uit de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied valt binnen de gebiedsaanwijzing 'landelijke kern'. Dit is onderdeel van het bestaand bebouwd gebied. In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als:

- 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;
- 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 dit plan is rekening gehouden met hoofdstuk 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (wonen en leefomgeving) van de Provinciale Omgevingsvisie. Het plan voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik, draagt bij aan de versterking van de omgevingskwaliteit en sluit aan bij de provinciale uitgangspunten ten aanzien van toekomstbestendig wonen en leefbaarheid.

Omdat de ontwikkeling van 33 woningen in de kern Ysselsteyn past binnen de regionale en de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.5) en er overeenstemming is binnen de regio, wordt aan het bepaalde in artikel 12.1 voldaan. Het plan sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals blijkt uit actueel, onafhankelijk en regionaal behoefteonderzoek.

Het plan is in het regionaal overleg afgestemd en goedgekeurd, waarmee aan dit artikel wordt voldaan. Binnen de regio Noord-Limburg is sprake van overeenstemming over de behoefte en realisatie van deze woningen. De

regio heeft dit vastgelegd binnen de regionale woonvisie en onderzoekssystematiek, waarmee invulling wordt gegeven aan de provinciale eisen.

Het omgevingsplan wordt opgenomen in de Limburgse systematiek van motivering. Hiermee wordt geborgd dat de planvoorraad actueel wordt gevolgd en afgestemd op de provinciale en regionale woningbouwopgaven. Op deze manier wordt voorkomen dat sprake is van een overaanbod aan plannen en blijft de planvoorraad toekomstgericht.

De realisatie van de woningen is beoogd binnen vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan. Indien de woningen binnen deze termijn niet worden gerealiseerd, vervalt de mogelijkheid tot uitvoering van het plan. Hiermee wordt aangesloten bij de bepalingen uit de provinciale Omgevingsverordening en wordt een actueel en realistisch planaanbod geborgd.

Conclusie

De ontwikkeling van 33 woningen van Ysselsteyn voldoet aan de bepalingen van de Omgevingsverordening Limburg. Het plan sluit aan bij de provinciale en regionale woonvisies, voorziet in actuele woningbehoefte en draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en een toekomstbestendige leefomgeving. Door opname in de Limburgse systematiek van monitoring en realisatie binnen vijf jaar is sprake van een uitvoerbaar en actueel plan.

3.3.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het voornemen voldoet hiermee aan de vereisten uit de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venray heeft samen met andere gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennepe, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas) en de provincie Limburg afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 is de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld.

In de regionale woonvisie staat omschreven welke opgaven er bestaan op de woningmarkt in Noord-Limburg. De belangrijkste opgaven die worden genoemd in de regionale woonvisie zijn de mismatch tussen de woningbehoefte en woningvoorraad en de zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt bij voorkeur ingezet voor de realisatie van toekomstbestendige woningen.

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

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

Aanvullend is daarnaast in de regionale woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw er ook gekeken dient te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Er ook aandacht dient te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod in de regio beter met elkaar in evenwicht dienen te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen onder druk staat. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Conclusie

Het voorliggende woningbouwinitiatief in de bestaande kern van Ysselsteyn voldoet aan de gestelde uitgangspunten. De beoogde duurzame nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig en voldoen daarmee beter aan de behoefte van de toekomst. Er worden (deels) levensloopbestendige woningen gerealiseerd en er wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan goedkopere woningen (betaalbaar, waaronder huurwoningen).

3.4.2 Regionale Mobiliteitsvisie ‘Trendsportal’

Acht Noord-Limburgse gemeenteraden hebben de Mobiliteitsvisie Noord-Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal (Venray op 30 januari 2018). Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. De hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen;
2. verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers;
3. aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar
4. ondersteunen milieu-en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit;
5. verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector.

Deze visie is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke nota ‘Uitgangspunten netwerken infrastructuur en verkeer, fietsen en lopen in de spotlights’.

Conclusie

De Mobiliteitsvisie Noord-Limburg (Trendsportal) vormt het kader voor een duurzame, veilige en inclusieve mobiliteitsontwikkeling in de regio. De lokale uitwerking in de nota “uitgangspunten netwerken infrastructuur en verkeer, fietsen en lopen in de spotlights” vertaalt de regionale ambities naar de gemeentelijke praktijk.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Het toevoegen van de beoogde woningtypes binnen onderhavig plan sluit aan bij de wens om te komen tot een passende woningvoorraad. Het plan voldoet aan de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Venray 2023

De gemeenteraad van Venray heeft op 21 december 2023 de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. In de visie geeft de gemeente de richting aan de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de komende decennia. De visie beschrijft hoe Venray omgaat met actuele opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en woningbouw, en hoe de belangrijke waarden van het gebied worden beschermd en versterkt.

In de omgevingsvisie komen de verschillende opgaven samen in 5 integrale hoofdambities voor de komende 10 à 20 jaar:

- Groen wonen voor iedereen;
- Een gezond Venray heeft de toekomst;
- Venray bloeit, bruist en boeit;
- Natuurlijk Venray;
- Ambities in regionaal perspectief.

Wonen – groen wonen voor iedereen

Onder de ambitie ‘groen wonen voor iedereen’ zet Venray in op voldoende, duurzame en betaalbare

woningen, in een groene en gezonde leefomgeving. De gemeente wil ruimte bieden aan verschillende doelgroepen, met aandacht voor levensloopbestendigheid, doorstroming en sociale cohesie. Wonen wordt nadrukkelijk gekoppeld aan thema's als klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en leefkwaliteit. Nieuwbouw moet bijdragen aan een groene inrichting, voldoende ontmoetingsruimte en een prettig woonmilieu.

Het omgevingsprogramma wonen - 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' geeft hier invulling aan. De gemeente richt zich op versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen van de woningbouwproductie, met als doel een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad.

Ysselsteyn

Voor Ysselsteyn geldt dat de leefbaarheid nauw samenhangt met voldoende woningen en een gezonde leeftijdsopbouw. In de Omgevingsvisie Venray is opgenomen dat de groei van de woningvoorraad noodzakelijk is om de gemeenschap, voorzieningen en verenigingen vitaal te houden. Daarbij wordt ingezet op passende en levensloopbestendige woningen, een goede balans tussen jong en oud, en een groene, klimaatbestendige woonomgeving die bijdraagt aan ontmoeting en sociale samenhang.

Het onderhavige plan sluit aan bij deze uitgangspunten doordat het voorziet in woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren, met aandacht voor energiezuinigheid, vergroening van de woonomgeving en beperking van hittestress. De toevoeging van woningen versterkt de lokale leefbaarheid en draagt bij aan de vitaliteit van het dorp.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie Venray en draagt bij aan de ambitie 'Groen wonen voor iedereen' en aan de vitaliteit van Ysselsteyn. Het versterkt de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief, bevordert een gezonde leeftijdsmix, ondersteunt sociale samenhang en levert een bijdrage aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. Het plan is daarmee niet in strijd met de omgevingsvisie, maar vormt juist een concrete uitwerking ervan.

3.5.2 Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'

De gemeenteraad van Venray heeft op 15 februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Het "Wonenvraagstuk" is zowel landelijk als regionaal en gemeentelijk bijzonder actueel en sociaal maatschappelijk zeer urgent. De gemeente Venray werkt daarom samen met belanghebbenden, organisaties en partijen om te werken aan de ontwikkeling van het wonen in Venray op korte en langere termijn.

In het Omgevingsprogramma Wonen staat beschreven hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom wonen. Dit doet zij aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die in het omgevingsprogramma verder zijn uitgewerkt:

1. Snel voldoende woningen bouwen:
 - a. een bouwproductie van minimaal 2.000 tot 2035;
 - b. waarvan minimaal 1.500 in de komende 10 jaar (gemiddeld ca 150 per jaar);
2. Gevarieerd aanbod:
 - a. een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte van de toekomst;
 - b. focus op betaalbaarheid in koop en huur;
 - c. niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
 - d. meer sturing en regie op type en prijsklassen van nieuwe woningen, passend bij behoefte en opgaven;
 - e. een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
 - f. focus op aanpassing bestaande voorraad (levensloopgeschikt maken).
3. Duurzame woningvoorraad: een duurzame Venrayse samenleving, die:
 - a. minder CO₂-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;
 - b. volledig energieneutraal is in 2050;
 - c. de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;

- d. de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.
- 4. Wonen en zorg:
 - a. Passende woonvormen en ondersteuning zodat inwoners met een zorgvraag in de eigen kern kunnen blijven wonen
- 5. Vitale wijken en kernen:
 - a. Leefbare en veilige woonomgevingen
 - b. voldoende groen en ontmoetingsruimte

Planspecifiek

De beoogde situatie voorziet in de toevoeging van woningen voor verscheidende doelgroepen, waarmee wordt bijgedragen aan een duurzame woningvoorraad. Het plan sluit aan bij de ambitie om levensloopgeschikte en betaalbare woningen te realiseren en daarmee doorstroming te bevorderen.

Daarnaast draagt het plan bij aan een groene en klimaatadaptieve woonomgeving. In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met voldoende ruimte voor groen, zoals plantsoenen en infiltratievoorzieningen, waarmee hittestress wordt beperkt en regenwater in de bodem kan infiltreren. Groene omgevingen zorgen voor verkoeling, stimuleren ontmoeting en beweging en versterken de biodiversiteit. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om nieuwe ontwikkelingen niet alleen energiezuinig en toekomstbestendig te bouwen, maar ook natuur inclusief en circulair in te richten.

Conclusie

Het initiatief sluit daarmee aan bij de ambities en doelstellingen van het Omgevingsprogramma Wonen, zowel op het vlak van woningbouwproductie en differentiatie als op het vlak van duurzaamheid en vergroening. Door de toevoeging van een passend woningaanbod in combinatie met een groene inrichting wordt bijgedragen aan een toekomstbestendig, leefbaar en sociaal sterk Venray.

3.5.3 Dorpsontwikkelingsplan Ysselsteyn 2021–2025

Het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) Ysselsteyn 2021–2025 geeft een visie om het dorp toekomstbestendig te maken. Het beschrijft een integrale aanpak van zorg, verkeer, wonen en economie, gericht op het behoud van leefbaarheid, versterking van voorzieningen en benutting van mogelijke groeikansen.

Het bouwen van woningen wordt gezien als een cruciale voorwaarde om de leefbaarheid op peil te houden. Het gaat dan om woningen voor diverse doelgroepen zodat de bevolkingsopbouw evenwichtig blijft. Daarnaast wordt in het DOP onder het thema Wonen nadrukkelijk het verhogen van de aantrekkelijkheid van het dorp genoemd als speerpunt. Dit betekent niet alleen zorgen voor voldoende woningen, maar ook voor een aantrekkelijke leefomgeving door meer bomen, groenvoorziening en behoud of uitbreiding van voorzieningen. Op die manier blijft Ysselsteyn aantrekkelijk voor zowel huidige bewoners als nieuwe inwoners.

Conclusie

Het initiatief draagt bij aan een toekomstbestendig en leefbaar Ysselsteyn. Het sluit aan bij de doelstellingen en speerpunten van het DOP door zowel de woningvoorraad als de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van Ysselsteyn te versterken. Het plan is daarmee in overeenstemming met het DOP en levert een positieve bijdrage aan de vitaliteit van het dorp.

3.5.4 Doelgroepenverordening

De gemeenteraad van Venray heeft in december 2022 de Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 vastgesteld. Deze verordening vormt de juridische basis voor het uitvoeren van het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, (anterieure) overeenkomsten en exploitatieplannen.

In februari 2022 stelde de gemeente het omgevingsprogramma Wonen vast, met de doelstelling om tot 2035 circa 2.000 woningen te realiseren, waarvan 1.500 in de komende tien jaar. Van dit programma dient minimaal 50% betaalbaar te zijn. De Doelgroepenverordening sluit hierop aan en legt vast dat bij woningbouwinitiatieven van twaalf woningen of meer minimaal de helft van het programma betaalbaar wordt uitgevoerd, met de volgende verdeling:

- 35% sociale woningen, opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop
- 15% sociaal hoog, opgebouwd uit middenhuur en/of betaalbare koop
- 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koopgrens en betaalbare koopgrens + € 75.000).

Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen. In het Omgevingsprogramma Wonen zijn ook de prijsgrenzen gedefinieerd. Met deze verordeningen wordt met de prijsgrenzen aansluiting gezocht bij de kooprijsgrens van de Starterslening (sociale koop) en de kooprijsgrens (betaalbaarheidsgrens) van het ministerie in het programma Woningbouw.

Om beter aan te sluiten bij de afspraken uit de Woondeal Limburg (2023) en de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, wordt sindsdien in de uitvoering een aangepaste verdeelsleutel toegepast. Daarbij wordt bij nieuwe plannen ingezet op een programma van tweederde betaalbaar, met minimaal 35% sociaal, overeenkomstig de Woondeal Limburg.

De Doelgroepenverordening blijft echter de juridische basis. Van het percentage van de verdeelsleutel kan worden afgeweken door toepassing van artikel 12 van deze verordening (hardheidsclausule). De aangepaste verdeelsleutel is vastgelegd in de planregels en anterieure overeenkomst.

Conclusie

De planspecifieke verdeelsleutel is te vinden in hoofdstuk 2.3. Met de beoogde verdeling wordt de verdeling zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma, de Doelgroepenverordening en de Woondeal zo goed mogelijk gewaarborgd.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde plannen zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en passen binnen de aangepaste verdeelsleutel die onder het Doelgroepenverordening valt.

Erg beknopte conclusie en laatste deel van de zin behoort tot conclusie doelgroepenverordening.

4. Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.2 Bodem en asbest

4.2.1 Beoordelingskader

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek

Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door HMB uit Maasbree een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als Bijlage 5 opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen directe belemmering vormt voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en de TAM-IMRO planwijziging. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat eventueel op de onderzoekslocatie vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet overal kan/mag worden toegepast.

Asbest

Ten behoeve van de sloop van de aanwezige schuur in het plangebied is door GBB Asbestinventarisatie en -advies B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hierbij is geen asbest aangetroffen in het gebouw. Het rapport is opgenomen in Bijlage 6.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem en asbest' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Spuitzonering

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

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk dan een spuitzone voor een voor driftgevoelige locatie aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de locatiegrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS, bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als "in het algemeen niet onredelijk" bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken.



Figuur 7: Plangebied met in geel omlijnd de agrarische percelen die gewijzigd worden in wonen.

Voor het plangebied geldt dat de geel omlijnde percelen de agrarische bestemming hebben. Deze percelen zijn grotendeels in gebruik als tuin. Een deel is grasland maar wordt niet agrarisch gebruikt. De percelen zijn al ruim 10 jaar onafgebroken in gebruik als tuin of grasland. Er worden geen gewassen op geteeld. Zie hiervoor de analyse opgenomen in Bijlage 8. De percelen zijn/zullen daarbij omsloten door woningen en zullen ook nooit meer feitelijk agrarisch in gebruik genomen kunnen worden. Er is derhalve ook geen risico met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In overeenstemming met beide perceeleigenaren is het

plangebied uitgebreid met deze twee percelen en zal in deze omgevingsplanwijziging de bestemming van beide percelen worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Beoordelingskader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkcijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren.

4.4.2 Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Heidse Peelweg. De Heidse Peelweg betreft ter plaatse van de nieuwe ontsluiting een 30 km/uur-weg. Aan de zuidwestzijde zal het plan aansluiten bij de nog aan te leggen Pastoor Janssenstraat welke tevens een 30 km/uur-weg wordt. Aan de zuidoostzijde zal het plangebied worden aangesloten op de Harrie Philipsenstraat welke tevens een 30 km/uur-weg is.

Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens CROW parkeercijfers 2024 zullen de woningen een verkeersgeneratie van circa 229 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg hebben op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van 16 koopwoningen (norm 8,2) en 17 (huur)appartementen (norm 4,8) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Venray.

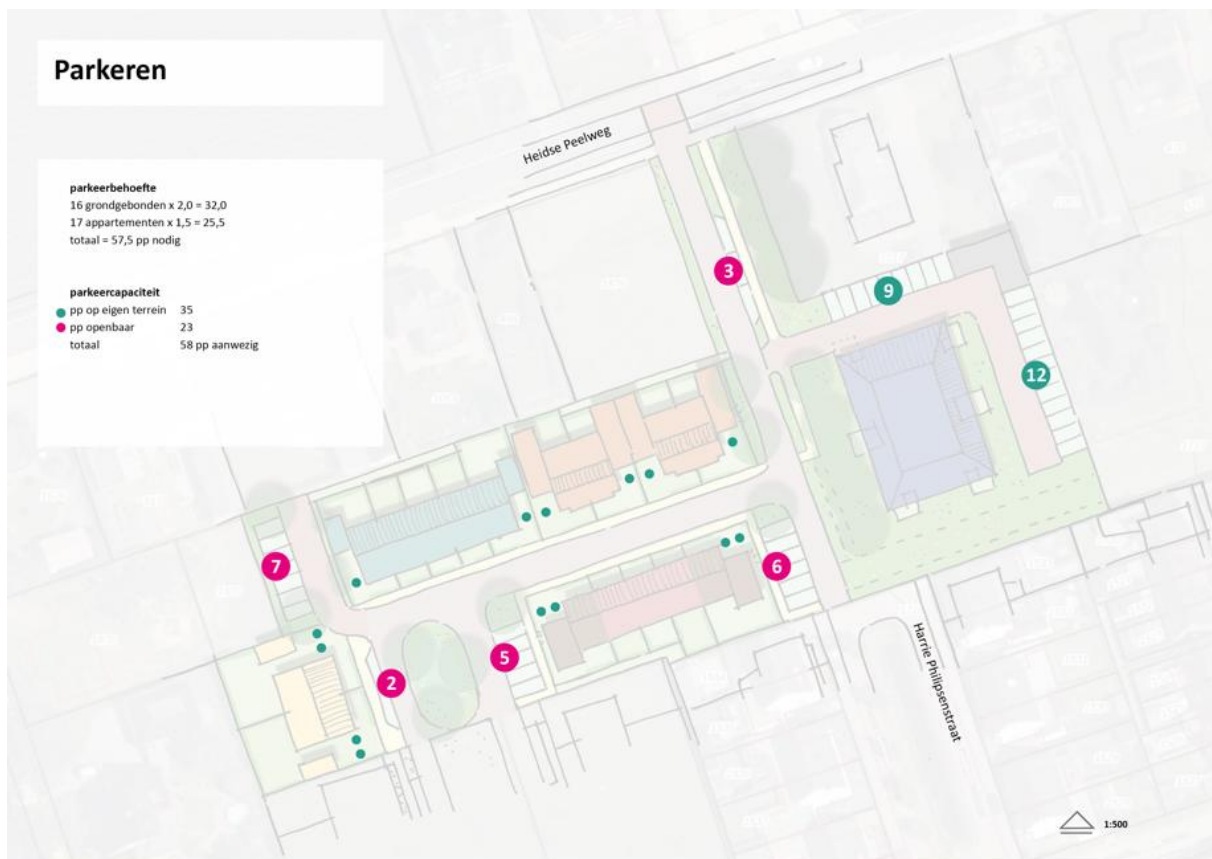
Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten.

4.4.3 Parkeren

In het plangebied worden parkeervoorzieningen gerealiseerd voor de te realiseren woningen. Hiervoor wordt de parkeersystematiek van de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Venray, versie december 2013 toegepast. Op grond van deze nota dienen voor woningen 2,0 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden per woning en voor appartementen 1,5 parkeerplaats. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie worden als gevolg van het initiatief 16 woningen toegevoegd en 17 appartementen. In het kader van de berekening van de parkeernorm is rekening gehouden met $16 \times 2,0 = 32$ en $17 \times 1,5 = 25,5$ parkeerplaatsen een totaal van 57,5 parkeerplaats voor dit plan.

typologie	koop/huur	aantal		vereide		totale parkeervraag
		woningen	norm	waarvan aandeel bezoekers	parkeerplaats en bezoekers in OR	
rij (k18-22)	koop	5	2	0,3	1,5	10
2^1 kap llb (k 23-26)	koop	4	2	0,3	1,2	8
rij (k 27-31)	koop	5	2	0,3	1,5	10
2^1 kap (k 32-33)	koop	2	2	0,3	0,6	4
app <75 m2 (k 1-17)	huur	17	1,5	0,3	5,1	25,5
totaal		33			10	57,5

De parkeerplaatsen worden als volgt in het plan gesitueerd.



Figuur 8: Overzicht verdeling parkeren op eigen terrein en openbaar

4.4.4 Conclusie

Het aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.5 Activiteiten en milieuzonering

4.5.1 Beoordelingskader

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet zorgt de gemeente in het Omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidsemissies of preventieve maatregelen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

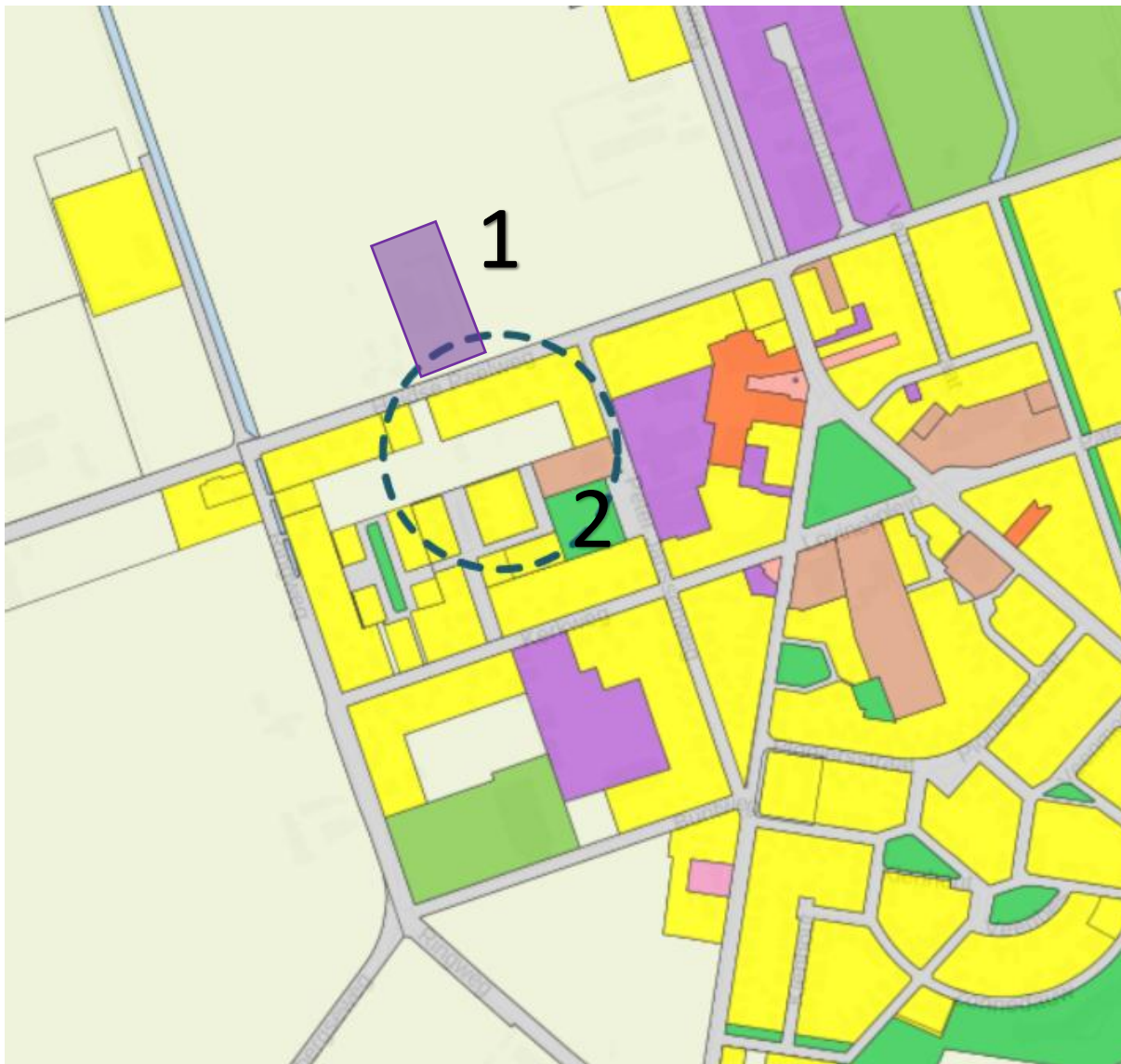
De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd de discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

4.5.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 33 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

4.5.3 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. De nieuwe woningen zijn grenzen rondom aan reeds bestaande woningen. Toch is binnen een straal van 100 meter geïnventariseerd of er bedrijven in de omgeving aanwezig zijn.



Figuur 9 Overzicht bedrijfsmatige activiteiten binnen 100 meter.

Binnen een straal van 100 meter liggen 2 bedrijfsmatige activiteiten. Het betreft:

- 1 Claessens Interieurbouw, een bedrijf in de categorie 2.
- 2 De Jera, een maatschappelijke functie (jongeren centrum).

Voor beide activiteiten geldt dat de hindercirkel maximaal 30 meter is. Daarbij zijn bij beide activiteiten al woningen dichterbij gelegen dan het onderhavige plangebied. Echter is het gebied een gemengd gebied, hier geldt dus een hindercirkel van maximaal 10 meter. De geplande woningen zijn niet gelegen binnen 10 meter van deze bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘activiteiten en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Beoordelingskader

De regelgeving met betrekking tot aanvaardbaar geluid door een weg of spoorweg op een geluidsgevoelig gebouw staan beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast kan er ook lokaal beleid van toepassing zijn. Voor deze nieuwe ontwikkeling zal daarom getoetst worden aan beide kaders.

4.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten in een geluidaandachtsgebied bevat het Bkl een afwegingssysteem met een standaardwaarde en een grenswaarde (artikel 5.78 Bkl). Als het geluid op een geluidsgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij meer geluid dan de standaardwaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw gelden extra eisen.

Voor de beoogde situatie zijn alleen gemeentewegen van belang.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (voorkeurswaarde) [in L _{den}]	Grenswaarde (maximale waarde) [in L _{den}]
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}

4.6.3 Eisen bij meer geluid dan de standaardwaarde

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging gelden een aantal eisen. In de beoogde situatie is geluid boven de grenswaarde niet toegestaan.

4.6.4 Geluid tot en met grenswaarde

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw toestaan als ze:

- Geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl).
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl).
- Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 2 Bkl).
- Het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl).
- Het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78ad Bkl).
- Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

4.6.5 Beleid gemeente Venray

Het plangebied valt in het omgevingsplan gemeente Venray. Hierbij betreft het een tijdelijk omgevingsplan, waarbij het bestemmingsplan van vóór 2024 is overgegaan in het tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat geen aangepast beleid voor (spoor)weggeluid. Daarnaast is er op het moment van de tervisielegging van onderhavig plan geen beleidsregel of verordening van kracht binnen de gemeente Venray met betrekking tot (spoor)weggeluid. Er zijn hierdoor geen aanvullende regels van toepassing binnen de berekening en beoordeling van het (spoor)wegverkeerslawaai.

4.6.6 Beoordeling geluid wegverkeer

Embridge heeft een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting wegverkeer op de nieuw te realiseren woningen, zie bijlage 2.

Uit deze beoordeling blijken de onderstaande berekende geluidbelastingen (L_{den}) op de toetspunten ter plaatse van de woningen in het project.

Tabel 2: Rekenresultaten gemeentewegen			
Toetspunt	Hoogte [meter]		
	2,0 m	5,0 m	8,0 m
	(b.g.)	(1 ^e)	(2 ^e)
1	40	41	41
2	38	39	40
3	35	36	38
4	34	35	37
5	37	38	38
6	40	40	40
7	44	44	44
8	44	44	44
9	44	--	--
10	49	--	--
11	46	--	--
12	43	44	--
13	--	35	--
14	42	42	--
15	--	34	--
16	39	--	--
17	37	--	--
18	46	--	--
19	40	--	--
20	44	--	--
21	44	44	--
22	44	43	--
23	45	44	--
24	44	--	--
25	46	--	--
26	40	--	--
27	29	30	--
28	32	33	--
29	28	30	--
30	43	43	42
31	35	37	38
32	43	44	43
33	36	37	38
34	43	43	42
35	35	37	38
36	40	40	40
37	42	42	42
38	40	41	41
39	34	35	36
40	41	42	42
41	34	35	36

De hoogste geluidbelasting bedraagt 46 L_{den} op de begane grond bij toetspunt 18 (TP18_A), de oostgevel van de meest oostelijke levensloopbestendige hoekwoning. Verder blijkt dat de standaardwaarde van 53 L_{den} nergens wordt overschreden. Hiermee zijn er voor het geluid afkomstig van de gemeentewegen geen aanvullende eisen nodig.

4.6.7 Indirecte akoestische effecten

Embridge heeft een onderzoek gedaan naar de akoestische invloed ten gevolge van het toenemende wegverkeer op de bestaande woningen, zie bijlage 12.

Onderstaande tabel geeft de resultaten van wegverkeerslawaai op de bestaande woningen.

Tabel 3: Resultaten wegverkeerslawaai bestaande woningen					
Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	Exclusief extra verkeer [dB]	Inclusief extra verkeer [dB]	Verskil [dB]
01_A	In de Wei blok 1	2	37,9	41,2	3,3
01_B	In de Wei blok 1	5	38,9	42,3	3,4
02_A	In de Wei blok 2	2	38,5	41,1	2,6
02_B	In de Wei blok 2	5	39,5	42,1	2,6
03_A	In de Wei blok 3	2	45,4	48,3	2,9
03_B	In de Wei blok 3	5	44,8	47,8	3,0
04_A	In de Wei blok 4	2	46,1	49,0	2,9
04_B	In de Wei blok 4	5	45,5	48,3	2,8
05_A	In de Wei blok 5	2	46,9	49,8	2,9
05_B	In de Wei blok 5	5	46,0	48,9	2,9
06_A	In de Wei blok 6	2	44,5	47,3	2,8
06_B	In de Wei blok 6	5	44,2	47,0	2,8
07_A	In de Wei blok 7	2	48,8	51,6	2,8
07_B	In de Wei blok 7	5	47,5	50,2	2,7
08_A	Heidse Peelweg 39	2	47,4	49,5	2,1
08_B	Heidse Peelweg 39	5	47,5	49,6	2,1
09_A	Heidse Peelweg 37	2	44,9	47,7	2,8
09_B	Heidse Peelweg 37	5	45,2	47,9	2,7
10_A	Heidse Peelweg 35	2	45,0	48,1	3,1
10_B	Heidse Peelweg 35	5	45,0	48,1	3,1
11_A	Heidse Peelweg 33	2	44,4	47,7	3,3
11_B	Heidse Peelweg 33	5	44,4	47,6	3,2
12_A	Heidse Peelweg 44	2	42,1	45,2	3,1
12_B	Heidse Peelweg 44	5	42,3	45,5	3,2
13_A	Heidse Peelweg 42	2	42,2	45,7	3,5
13_B	Heidse Peelweg 42	5	42,4	46,0	3,6
14_A	Heidse Peelweg 38	2	41,0	44,1	3,1
14_B	Heidse Peelweg 38	5	41,4	44,6	3,2
15_A	Heidse Peelweg 31 voorgevel	2	43,8	47,6	3,8
15_B	Heidse Peelweg 31 voorgevel	5	44,0	47,9	3,9
16_A	Heidse Peelweg 31 zijgevel	2	42,0	47,3	5,3
16_B	Heidse Peelweg 31 zijgevel	5	42,5	47,6	5,1
17_A	Heidse Peelweg 29 zijgevel	2	36,6	42,9	6,3
17_B	Heidse Peelweg 29 zijgevel	5	37,1	43,4	6,3
18_A	Heidse Peelweg 29 voorgevel	2	43,0	46,1	3,1
18_B	Heidse Peelweg 29 voorgevel	5	43,2	46,3	3,1
19_A	Heidse Peelweg 27	2	42,3	45,3	3,0
19_B	Heidse Peelweg 27	5	42,6	45,6	3,0
20_A	Heidse Peelweg 25	2	43,1	46,0	2,9
20_B	Heidse Peelweg 25	5	43,3	46,2	2,9
21_A	Heidse Peelweg 23	2	43,3	46,2	2,9
21_B	Heidse Peelweg 23	5	43,6	46,5	2,9
22_A	Heidse Peelweg 21	2	45,6	48,4	2,8
22_B	Heidse Peelweg 21	5	45,7	48,5	2,8
23_A	Kerkweg 30	2	40,4	40,4	0,0
23_B	Kerkweg 30	5	40,8	40,8	0,0
24_A	Kerkweg 28	2	36,7	36,7	0,0
24_B	Kerkweg 28	5	37,4	37,5	0,1

Tabel 3: Resultaten wegverkeerslawaai bestaande woningen

Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	Exclusief extra verkeer [dB]	Inclusief extra verkeer [dB]	Verskil [dB]
25_A	Kerkweg 26 voorgevel	2	39,7	40,6	0,9
25_B	Kerkweg 26 voorgevel	5	40,0	40,9	0,9
26_A	Kerkweg 26 zijgevel	2	44,5	47,0	2,5
26_B	Kerkweg 26 zijgevel	5	44,2	46,7	2,5
27_A	Kerkweg 24 zijgevel	2	40,1	42,6	2,5
27_B	Kerkweg 24 zijgevel	5	40,4	42,9	2,5
28_A	Kerkweg 24 voorgevel	2	38,7	39,1	0,4
28_B	Kerkweg 24 voorgevel	5	39,8	40,0	0,2
29_A	Kerkweg 22	2	40,8	40,0	-0,8
29_B	Kerkweg 22	5	41,7	41,0	-0,7
30_A	Kerkweg 25	2	39,7	40,8	1,1
30_B	Kerkweg 25	5	40,5	41,6	1,1
31_A	Kerkweg 23	2	39,7	39,6	-0,1
31_B	Kerkweg 23	5	40,9	40,8	-0,1
32_A	Harrie Phillipsstraat 9/11	2	45,2	45,6	0,4
32_B	Harrie Phillipsstraat 9/11	5	45,6	46,1	0,5
33_A	Harrie Philipsstraat 5/7	2	46,1	46,2	0,1
33_B	Harrie Philipsstraat 5/7	5	46,4	46,6	0,2
34_A	Harrie Phillipsstraat 10/12	2	49,2	49,7	0,5
34_B	Harrie Phillipsstraat 10/12	5	48,8	49,3	0,5
35_A	Heidse Peelweg 41 voorgevel	2	51,0	51,1	0,1
35_B	Heidse Peelweg 41 voorgevel	5	51,0	51,0	0,0
36_A	Heidse Peelweg 41 zijgevel	2	45,3	45,5	0,2
36_B	Heidse Peelweg 41 zijgevel	5	45,6	45,9	0,3

Op geen van de woningen wordt de standaardwaarden voor gemeentelijke wegen overschreden. De toename van het verkeer door de realisatie van het nieuwbouwproject Achter de Jera II te Ysselsteyn zorgt niet voor een onacceptabel leefklimaat in de bestaande omgeving.

4.6.8 Toetsing industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.5 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. De planlocatie is volledig omgeven door woningen. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde woningen niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

4.6.9 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. 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 niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds in “niet betekenende mate” bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 33 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Geur

4.8.1 Regelgeving

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen moet worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geurgevoelige gebouwen

De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;
- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebied).

Geurveroorzakende activiteiten

Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

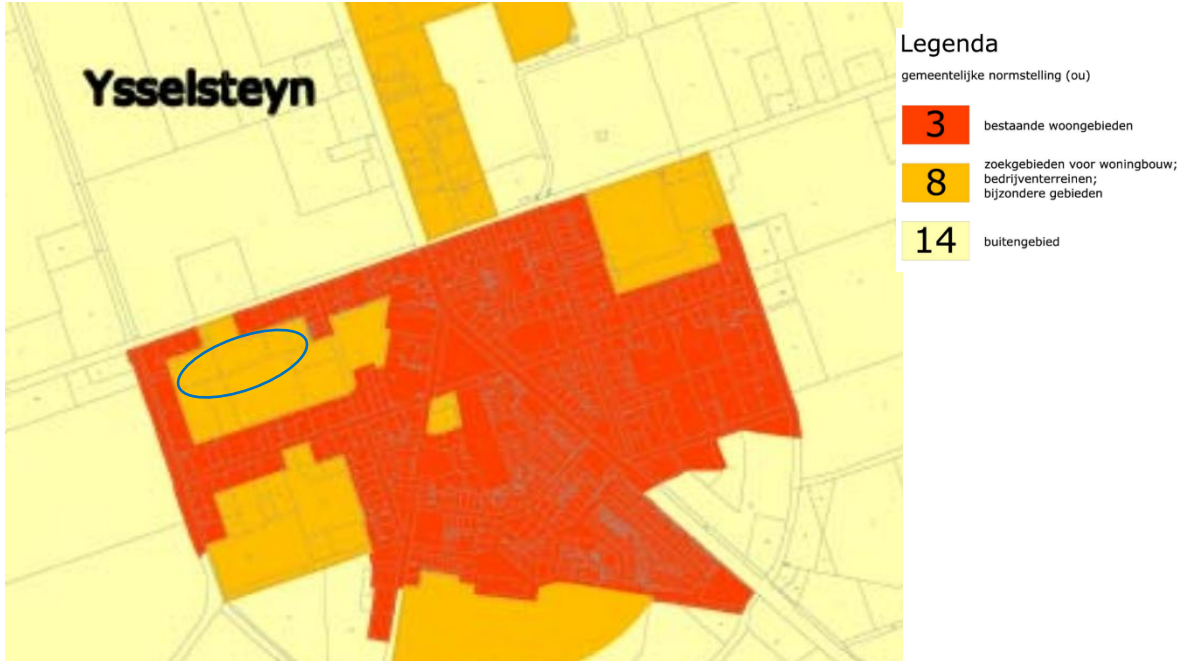
- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

4.8.2 Planspecifiek

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

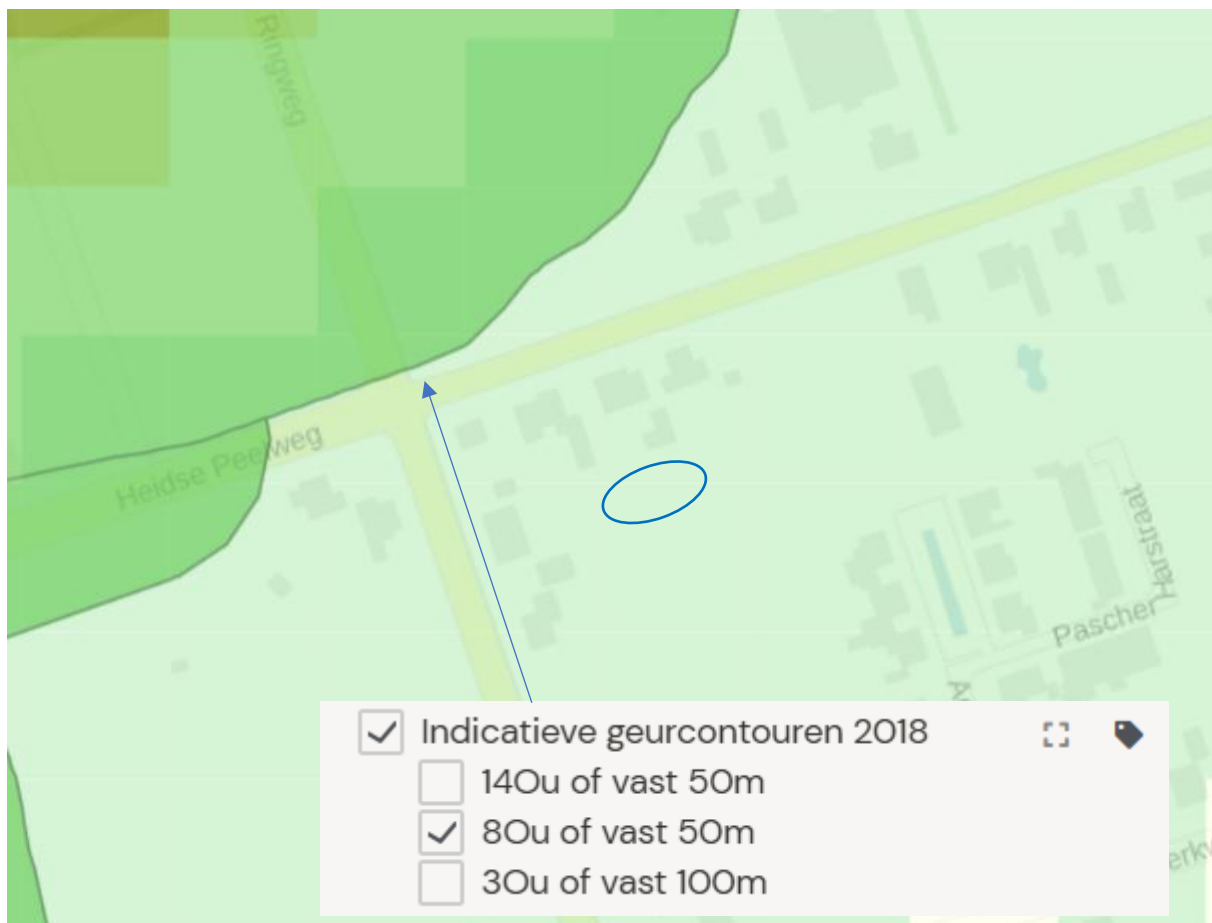
Voorgrondbelasting

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt er, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding, conform de Geurverordening een geurnorm van 8 ouE/m³.



Figuur 10: Uitsnede geurnormenkaart Venray met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Uit de geurhinderkaart met de voorgrondgeurbelastingen blijkt dat er geurhindercontouren van intensieve veehouderijen deels over het te ontwikkelen plangebied liggen. Echter betreft dit de geurcontour van 3 ouE/m³. Ter plaatse van de gedeeltes van het plangebied die binnen deze geurcontour vallen geldt een geurnorm van 8 ouE/m³. Hiermee wordt er aan de normen voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.



Figuur 11: Uitsnede geurkaart Venray met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Water

4.9.1 Regelgeving

Waterschap Limburg

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. Het waterschapsbeleid is vastgelegd in het “Waterbeheerprogramma 2022-2027: Limburg water in een veranderend klimaat”, vastgesteld op 8 december 2021. In dit programma zet het waterschap de koers uit voor toekomstbestendig waterbeheer in Limburg, met als kerntaken het zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het programma is opgenomen hoe het waterschap het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en houden. Daarbij worden maatregelen uitgevoerd zoals het verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van wateroverlastknelpunten en het herstellen van beken en effluentkwaliteit van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

In de brochure “regenwater schoon naar beek en bodem” is de voorkeursvolgorde beschreven voor het afkoppelen van regenwater bij nieuwbouw: vasthouden, bergen en afvoeren. Bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen geldt het principe van ‘waterneutraal bouwen’. Dit houdt in dat het hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt verwerkt door middel van berging en infiltratie. Daarbij geldt als uitgangspunt dat:

- Regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem via bergings- en infiltratievoorzieningen, zodanig gedimensioneerd dat een bui van 60 mm in 2 uur kan worden geborgen.
- De voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar moet zijn voor een volgende bui.

- Bij extreme buien (T=100, circa 45 mm in 30 minuten) mag geen overlast optreden. Overstort op riool is daarbij niet toegestaan.

Gemeente Venray

De gemeente Venray hanteert voor nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte de “Toetssteen Openbare Ruimte (2022)” en het “Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2025 (GRP)”. Deze documenten bevatten de uitgangspunten en ontwerpcriteria voor de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijke ontwerpuitgangspunten voor het hemelwatersysteem zijn:

- De watertoetsprocedure vormt het vertrekpunt van het ontwerp en de gemeente wordt in alle fasen op de hoogte gehouden.
- Op nieuwbouwlocaties wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.
- Bij reconstructies wordt hemelwater afgekoppeld van het gemengde stelsel.
- 100% van het hemelwater moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd; als directe infiltratie niet mogelijk is, wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- Infiltratievoorzieningen dienen te voldoen aan de richtlijnen uit de “Kenniskbank Stedelijk Water” met een minimale bergingscapaciteit van 60 mm en een leeglooptijd van maximaal 24 uur.
- Noodoverstort vindt plaats op maaiveld.
- De voorzieningen moeten reinigbaar, inspecteerbaar en belastbaar zijn voor een brandweervoertuig.
- Waar mogelijk is een centrale open voorziening, zoals een wadi, de voorkeur.

Voor de aanleg van wadi's gelden aanvullende eisen zoals natuurlijke glooiingen, een flauw talud (voorkeur 1:6) en de mogelijkheid van meervoudig gebruik, bijvoorbeeld in combinatie met speelruimte.

4.9.2 Bestaande waterproblematiek

Uit de Klimateffectatlas (zie hieronder) blijkt dat de huidige situatie incidenteel wateroverlast voorkomt bij extreme neerslag (70 mm in 2 uur). Het water verzamelt zich voornamelijk in het laagstgelegen deel van het terrein, waar lokaal circa 30 cm water op het maaiveld kan blijven staan.



Figuur 12: Uitsnede klimateffectatlas

Een deel van deze waterproblematiek hangt samen met het ten zuiden gelegen nieuwbouwplan “Kerkweg”, dat in de Klimateffectatlas nog niet is meegenomen. Door deze ontwikkeling, waarbij een bergingseis van 40 mm geldt, zal de afstroming naar het onderhavige plangebied afnemen.

4.9.3 RWA-riolering

Voor de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende waterberging door een combinatie van een wadi, infiltratiekratten en een infiltratieriool. Hiervoor is een oriënterend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd door HMB B.V., zie Bijlage 7.

Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem hoofdzakelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 29,8 m +NAP (1,0 m-mv) en een actuele stand van circa 29,5 m +NAP. De doorlatendheid bedraagt gemiddeld 0,8 m/d in de onverzadigde zone van 0,9 m/d in de verzadigde zone. De bodem is daarmee redelijk doorlatend, wat voldoende mogelijkheden biedt voor infiltratie.

Op basis van de bergingsberekeningen, opgenomen als bijlage 14, bedraagt de benodigde berging 127 m³, uitgaande van een maatgevende neerslag van 60 mm per m² verhard oppervlak. Binnen het plangebied wordt in totaal 214 m³ aan berging gerealiseerd, wat overeenkomt met circa 102 mm. De berging bestaat uit:

- Wadi: 67,⁹ m³ bij een waterlaag van 0,70 m, uit te breiden tot circa 124 m³ bij maximale vulling (+31,37 m NAP).
- Infiltratiekratten: 37,3 m³ (95% holle ruimte).
- Infiltratieriool en drainzand: 52,9 m³ gecombineerd.

De totale bergingscapaciteit overtreft de eis met circa 87 m³ (42 mm). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van zowel gemeente als waterschap.

Het hemelwater van daken en verhardingen wordt op eigen terrein geïnfiltreerd via kratten of infiltratieputten. Voor de woningen met parkeergelegenheid op eigen terrein zijn de verharde opritten en opstelplaatsen meegenomen in de berekening.

4.9.4 DWA-riolering

De woningen die aan de aan te leggen weg worden gebouwd, worden aangesloten op een nieuw DWA-hoofdriool in de weg. Deze riolering wordt via een gemaal aangesloten op het hoofdriool in de Heidse Peelweg. Het hemelwater van de dakoppervlakken en de verhardingen op eigen terrein wordt niet op dit stelsel aangesloten, maar lokaal geïnfiltreerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten van gescheiden inzameling van afval- en hemelwater.

4.9.5 Conclusie

Door de ontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied is het onzeker of het eerder gesignaleerde waterprobleem nog steeds speelt. Daarnaast zijn maatregelen getroffen om afstroming van hemelwater tussen het bouwplan en de aangrenzende percelen te voorkomen. Het plangebied wordt opgehoogd en er is, ook bij extreme neerslag, circa 102 mm aan waterberging beschikbaar binnen het gebied.

Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Natuur en ecologie

4.10.1 regelgeving

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

Zorgplicht

De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke

zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht Natura 2000 (artikel 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

Soortenbescherming

Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Stikstofdepositie

Artikel 2.15a Ow geven de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie gehandhaafd. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdeponitruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.10.2 Planspecifiek

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Embridge Nederland een quickscan flora & fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 3

Tabel 3. Uitkomsten quickscan flora & fauna			
Flora		Beschermde soorten niet aangetroffen	Geen effecten op beschermde soorten
Fauna	Zoogdieren		
	Vleermuizen	Niet aangetroffen	Mogelijk effecten te verwachten
	Overige zoogdieren	Geen sporen aangetroffen	Geen effecten te verwachten
	Vogels	Er is een nest van een houtduif aangetroffen in een boom rondom het plangebied.	Geen effecten als rekening gehouden wordt met het broedseizoen
	Reptielen	Niet waargenomen, geen geschikt habitat	Geen effecten te verwachten
	Amfibieën	Niet waargenomen. Incidenteel kan een zwervend exemplaar van bijvoorbeeld een bruine kikker of gewone pad in het plangebied worden aangetroffen. Van een functioneel leefgebied is hier geen sprake	Geen effecten te verwachten
	Vissen	Geen water aanwezig	Geen effecten te verwachten
	Ongewervelden	Geen geschikt habitat	Geen effecten te verwachten

Vooruitlopend op de sloop van de schuur wordt een controle uitgevoerd op de aanwezigheid van vleermuizen achter de gevelbekleding. Wanneer er geen vleermuizen worden aangetrokken wordt de ruimte achter de gevelbekleding ontoegankelijk gemaakt. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn tijdens de sloop.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist voor de realisatie- en gebruiksfase. Hiertoe heeft Stammen Projectadvies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage.

De AERIUS-berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4. Uit de aeriusberekening volgt dat er geen belemmeringen vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er wordt geen extra stikstofdepositie berekend.

4.10.3 Conclusie

De aspecten 'natuur en ecologie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Beoordelingskader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. 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.

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

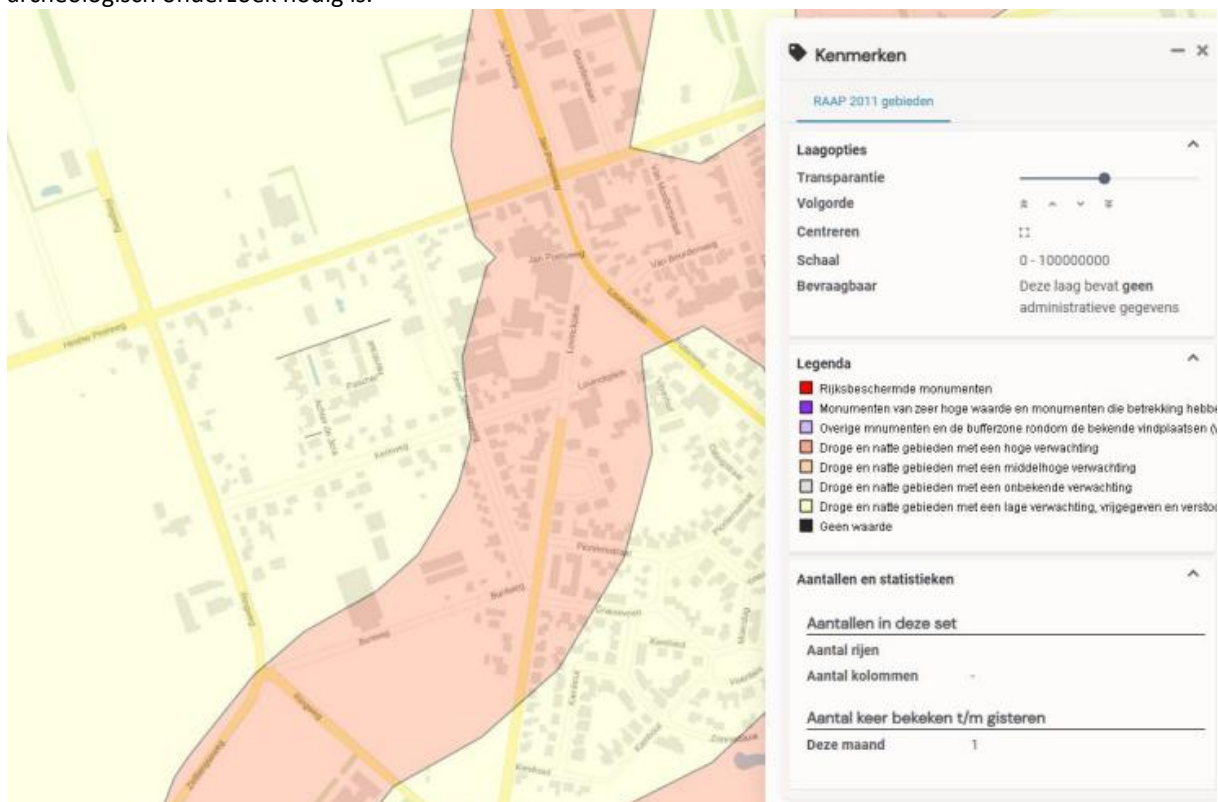
Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed, dat voor bescherming in aanmerking komt, een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

4.11.2 Planspecifiek

Archeologie

Onderhavig plangebied is groter dan 100 m² maar op grond van het vigerende omgevingsplan en de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (figuur 13) komt naar voren dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, conform het gemeentelijke beleid geldt hiervoor geen onderzoeksplicht en is archeologisch onderzoek daardoor niet nodig. Het plangebied heeft daarnaast conform het vigerende bestemmingsplan (Ysselsteyn, 2016) geen dubbelbestemming waarde archeologie en is daarmee vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek. Dit betekent dat er bij de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 13: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

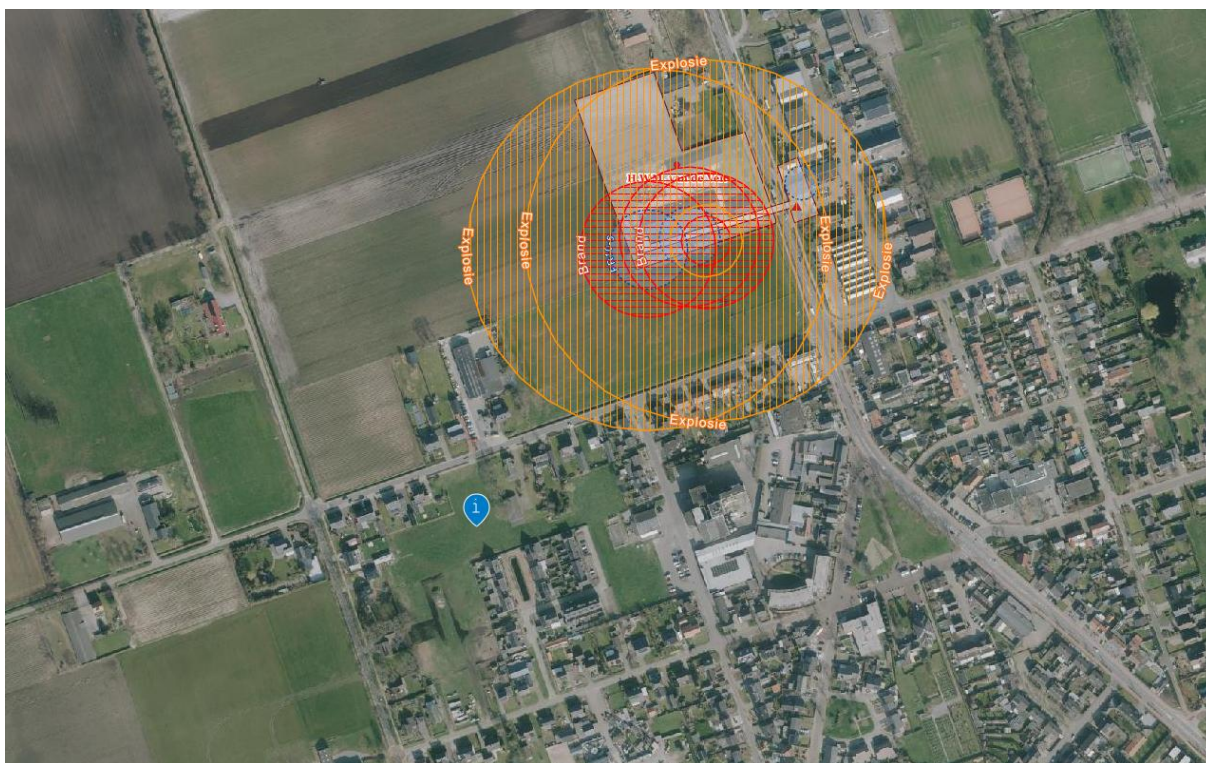
Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

4.12.2 Toetsing

Op basis van onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland (atlas voor de leefomgeving) zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- Risicovolle inrichtingen;
- Transport over weg, water en spoor;
- Hogedruk aardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- Bovengrondse hoogspanningslijnen.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart (plangebied bij blauwe ballon) (bron: Pav Kaarten | Register externe veiligheid)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle referenties vervoer gesitueerd.

Risicovolle (buis)leidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle (buis)leidingen gesitueerd.

4.12.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van omgevingsveiligheid dienen te worden beschouwd. Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid. Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Gezonde fysieke leefomgeving

4.13.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

4.13.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Met het voorgenomen plan worden de bestaande opstallen binnen het plangebied van dit wijzigingsbesluit gesloopt. Dit betreft de vrijstaande schuur behorende bij de woning aan de Heidse Peelweg 29.

In voorgaande paragrafen is onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Ontplobbare oorlogsresten

4.14.1 Beoordelingskader

Het grondgebied van de gemeente is in de Tweede Wereldoorlog langdurig en intensief strijdtonel geweest. Daarom is in grote delen van de gemeente nog steeds de kans aanwezig op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (officiële term tegenwoordig: Ontplobbare Oorlogsresten). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de afwegingen omtrent het stellen van regels aan activiteiten, is het wenselijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in het plangebied waarop dit plan betrekking heeft.

Voorafgaand aan de uitvoering van grondroerende werkzaamheden is het noodzakelijk dat er inzicht is in de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten in de bodem. In 2022 heeft de gemeente Venray een verwachtingskaart Ontplobbare Oorlogsresten laten opstellen waaruit blijkt dat de gehele gemeente verdacht is op de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten. Zolang Ontplobbare Oorlogsresten uit de 2e Wereldoorlog in de bodem liggen kan er niets gebeuren. In het kader van de openbare orde en veiligheid is er geen aanleiding om OO preventief te ruimen. Eventueel aanwezige OO vormen een aandachtspunt wanneer grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden. De gemeente adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek te (laten) uitvoeren.

De initiatiefnemer van een project waarbij grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden heeft de wettelijke taak om een veilige werkomgeving te creëren waaronder ook de risico's omtrent de eventuele aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten tot een minimum te beperken.

4.14.2 Planspecifiek

De hele gemeente is verdacht van ontplofbare oorlogsresten. Op de digitale kaart Ontplobbare Oorlogsresten van de gemeente is te zien dat in het hele plangebied 'geschutmunitie en raketten' kunnen worden aangetroffen.

Door ECG is daarom een vooronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 9. Hieruit blijkt dat het onderzoeksgebied betrokken is geweest bij oorlogshandelingen en derhalve verdacht is op het aantreffen van OO in de niet na-oorlogs geroerde grond. Een nader onderzoek is derhalve noodzakelijk. Om een detectie-onderzoek en eventuele benaderwerkzaamheden uit te kunnen voeren moet het gehele terrein vrij zijn van bebouwing en na-oorlogs aangebrachte boven- en ondergrondse infrastructuur. Omdat het slopen van de bestaande bebouwing pas plaatsvindt na afloop van de planologische procedure, betekent dit dat het onderzoek pas na vaststelling van het TAM-omgevingsplan plaatsvindt.

4.14.3 Conclusie

Het aspect 'ontplofbare oorlogsresten' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer het terrein vrij is van obstakels wordt een nader onderzoek uitgevoerd.

5. Milieueffectrapportage

5.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De MER-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De SMB-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

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

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

5.2 Toetsing

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder mogelijkheid 2 zoals hierboven beschreven. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

De wijziging van het omgevingsplan heeft echter betrekking op een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente en het betreft een kleine wijziging van de regels van het 'gemeentebrede' omgevingsplan. In dit geval wordt er dan ook eerst een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage II bij de SMB-richtlijn. De regels over het uitvoeren van een plan-mer-beoordeling staan in artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet en artikel 11.1 Omgevingsbesluit.

5.3 Kenmerken van het plan

De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 33 woningen in het bouwplan Achter de Jera II te Ysselsteyn. Het nu agrarisch bestemde grond wordt getransformeerd naar een woongebied van 6 levensloopbestendige koopwoningen, 10 koopwoningen en 17 (huur)appartementen.

5.3.1 Cumulatie met andere projecten

Het project staat op zichzelf. Er hoeven geen andere projecten uitgevoerd te worden om het project mogelijk te maken. Ook is de financiering van het project niet afhankelijk van andere projecten. Bouwkundige samenhang is voorts niet aan de orde. Er wordt dan ook geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

5.3.2 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, rubber, drinkwater en zuurstof. Ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving worden reguliere materialen en hulpbronnen gebruikt. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen vormt naar aard en omvang derhalve geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.3.3 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is tijdens de realisatie van onderhavig plan beperkt tot de bouwafvalstoffen. Voor de nieuwe bewoners gelden de gemeentelijke regels rondom het verwijderen van huisvuil. De productie van afvalstoffen vormt naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.3.4 Effecten op gebieden

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het plan ligt in de bebouwde kom van Ysselsteyn. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, komen niet voor in de directe nabijheid van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van het plan zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de menselijke gezondheid.

5.4 Kenmerken van de effecten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Bodem

De bodem is geschikt voor woningbouw. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten.

Water

In het plan is voorzien in de benodigde waterberging door een combinatie van een wadi, infiltratiekratten en infiltratieriool. Hiertoe is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Rekening houdend met dit onderzoek en de aan te brengen verharding in het plangebied is berekend wat de totale berging in het gebied moet zijn. Op grond van deze berekening wordt bij zowel de woningen als het appartementencomplex ruim voldoende berging gecreëerd.

De woningen die aan de aan te leggen weg worden gebouwd worden aangesloten op een riolering die in weg komt te liggen. Deze riolering wordt aangesloten op het hoofdriool in de Heidse Peelweg. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten voor water.

Geluid

Als gevolg van de ontwikkeling zijn geen nadelige effecten op het gebied van geluid te verwachten. De te realiseren woningen voldoen aan het gemeentelijk beleid inzake de geluidsbelasting.

Geur

De realisatie van woningen leidt niet tot extra geurbelasting.

Externe veiligheid Risicovolle activiteiten (bijlage VII Bkl)

In het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen liggen ook niet binnen aanwezige aandachtsgebieden.

Luchtkwaliteit

Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan de luchtkwaliteit.

Archeologie

De projectlocatie ligt niet in een waardevol archeologisch gebied. Er ligt geen dubbelbestemming archeologie op de locatie. Archeologie wordt niet verstoort.

Natuur en ecologie

Uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op soorten en gebieden. Voor vogels moet wel rekening gehouden worden met het broedseizoen.

5.5 Conclusie

Bovenstaande effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Het voornemen om de woningen te realiseren leidt niet of in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen negatieve effecten verwacht hoeven te worden. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkende omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD-omgevingsplan). Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO. Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Venray is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van woningbouw en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (Hoofdstuk 22q) van het Omgevingsplan gemeente Venray. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafsprake TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22q.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat 22q.
- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22q van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien.

Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,

- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

Voor dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) geldt:

- Hoofdstukken moeten worden gezien en gelezen als paragrafen van Hoofdstuk 22q van het Omgevingsplan gemeente Venray. Hoofdstuk 1 moet worden gezien en gelezen als paragraaf 22q.1, hoofdstuk 2 als paragraaf 22q.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het artikelnummer '22q' worden gelezen. Artikel 1 moet dus worden gezien en gelezen als artikel 22q.1, artikel 2 als artikel 22q.2, etc
- Voor de in dit deel opgenomen bijlage bij de regels moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer 1 '22q' worden gelezen. Bijlage 1 bij de regels van het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet daarom worden gezien en gelezen als Bijlage 22q.

6.2 Opzet regels

Begrippen (Artikel 1)

In artikel 1 zijn ten opzichte van artikel 1 uit het omgevingsplan van de gemeente Venray aanvullende begrippen opgenomen. Hierin worden omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Toepassingsbereikbepaling (Artikel 2)

In artikel 2 is het toepassingsbereik van dit TAM-omgevingsplan aangegeven, waarbij de koppeling is gelegd tussen de regels en de locatie c.q. plangebied met de geometrische bepaalde planobjecten.

Meet- en rekenbepalingen (Artikel 3)

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de meet- en rekenbepalingen in artikel 3) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de manier waarop gemeten moet worden op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Aanvraagvereisten (Artikel 4)

In dit artikel wordt bepaald wat de aanvraagvereisten zijn voor een omgevingsvergunning.

Zorgplicht (artikel 5)

Dit artikel bevat de algemene zorgplicht.

Algemeen gebruiksverbod (Artikel 6)

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat bepaald dat het in algemene zin verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Groen (Artikel 7)

Ter plaatse van de functie 'Groen', is de functie met name gericht op het inrichten als groen.

Verkeer (artikel 8)

Ter plaatse van de functie 'Verkeer', is de functie met name gericht op het inrichten als wegen en verkeer.

Woongebied (artikel 9)

Ter plaatse van de functie 'Wonen' is het bouwen van woningen mogelijk volgens het programma dat is vastgelegd. Het artikel kent verder gebruiksregels voor de gronden met de functie wonen, regels voor parkeren en het omgaan met water.

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 10)

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene beoordelingsregels voor bouwen (Artikel 11)

Voor het hele plangebied, en dus alle functies, gelden eveneens een aantal algemene beoordelingsregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke functies. Dit betreft name het borgen van de bergingseis voor het afkoppelen van het hemelwater.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In deze algemene functieregels is het strijdige gebruik bepaald voor de parkeerplekken in het gebied.

Overige regels (Artikel 13)

In de overige regels zijn regels opgenomen zoals onder andere de rangorde van regels en regelingen omtrent parkeren.

Overgangsrecht (Artikel 14)

In deze regels is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwen en gebruik.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende nadeelcompensatie besproken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.4.2 Omgevingsdialoog

Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Indien de gemeente over een participatieverordening beschikt dient bij het vaststellen van een omgevingsplan te worden aangegeven in hoeverre aan de beleidsregels over het betrekken van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen is voldaan.

Ten behoeve van de planvorming is een omgevingsdialoog (op 17-09-2024) gehouden met omwonenden en belanghebbenden. Tijdens de bijeenkomst zijn vragen gesteld en suggesties gedaan. In het verslag is aangegeven hoe met de suggesties is omgegaan. Het verslag is opgenomen in Bijlage 11.

7.4.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit. In totaal zijn acht zienswijzen ingediend. Voor een inhoudelijke weergave van deze

zienswijzen en het gemeentelijke standpunt daarover wordt verwezen naar het 'Eindrapport zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen', dat als bijlage 15 bij deze motivering is opgenomen. De nota van zienswijzen maakt geen onderdeel uit van het vast te stellen besluit, maar wel van het vastgestelde plan.

Bijlagen

- Bijlage 1. Stedenbouwkundig schetsplan, d.d. 10-2025
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (a), d.d. 24-04-2026
- Bijlage 3. Quickscan flora en fauna, d.d. 23-10-2025
- Bijlage 4. Stikstofdepositieberekening, d.d. 25-10-2025
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek (asbest), d.d. 12-05-2025
- Bijlage 6. Asbestinventarisatie, d.d. 20-05-2025
- Bijlage 7. Oriënterend doorlatendheidsonderzoek d.d. 02-06-2025
- Bijlage 8. Analyse agrarisch gebruik aangrenzend perceel
- Bijlage 9. Vooronderzoek OO, d.d. 27-06-2025
- Bijlage 10. Groenplan, d.d. 05-11-2025
- Bijlage 11. Omgevingsdialoog, d.d. 21-11-2024
- Bijlage 12. Memo invloed verkeer op bestaande woningen, d.d. 29-04-2026
- Bijlage 13. Beeldkwaliteitsplan, d.d. 21-10-2025
- Bijlage 14. Bergingsberekening, d.d. 15-09-2025
- Bijlage 15. Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen d.d. 06-2026