



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Hoebertweg (ong.) te Venray

Nieuwbouw van 8 levensloopbestendige woningen

Project-m.e.r.-beoordeling

Opdrachtgever:
De Loods Architecten en Adviseurs B.V.
Rapportnummer:
25VENR-TAMHOEBMER

Datum vrijgave
14 november 2025
Opstellers:
mr. L.A. (Lex) Welten
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 TOETSING 4

3 PROJECT-M.E.R.-BEOORDELING EN CONCLUSIE 28

1 INLEIDING

1.1. INLEIDING

Initiatiefnemer wenst de locatie aan de Hoebertweg (ong.) te Venray te ontwikkelen naar een kleinschalig woongebied met 8 levensloopbestendige woningen. Voor de realisatie van het initiatief wordt geen sloop verricht.

De projectlocatie is gelegen aan de Hoebertweg in de wijk Veltum, gemeente Venray. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Venray, sectie L, nummers 3872, 3873, 4297 en 3870 gedeeltelijk. De projectlocatie beslaat ca. 4.140 vierkante meter.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Venray. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient het Omgevingsplan van de gemeente Venray middels een TAM IMRO-procedure.

1.2. PROJECT-M.E.R.-BEOORDELING

In een project-m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze project-m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de project-m.e.r.-beoordeling in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de project-m.e.r.-beoordeling (mededeling) een beslissing of een milieueffectrapportage gemaakt moet worden.

1.3. TOETSING OMGEVINGSBESLUIT

Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht.

2 TOETSING

Het voorgenomen project betreft de realisatie van een woongebied bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen. Het project is aan te merken als een project dat voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, meer specifiek in categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Derhalve geldt een verplichting om een milieueffectrapport op te stellen. Ook geldt een onderzoeksverplichting naar de aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het project.

Vervolgens dient er worden nagegaan of bij de betreffende activiteit mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Hieronder wordt dat uitgewerkt.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
De omvang van het project	Het TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de realisatie van een kleinschalig woongebied bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen. Er is hiermee sprake van een project met een beperkte omvang.
De cumulatie met andere projecten	In de omgeving van de projectlocatie zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen	Bij de voorgenomen activiteit worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. <u>Geluid</u> <i>Wegverkeerslawaaï</i> Door de Roever Omgevingsadvies is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï opgesteld voor de locatie Hoebertweg ong. te Venray. Alle relevante berekeningen zijn gemaakt met het softwarepakket Geomilieu V2024.1, module Omgevingswet. Het volledige onderzoek d.d. 28 oktober 2025 is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend worden kort de conclusies uit het onderzoek toegelicht. <u>Toetsing standaardwaarden en grenswaarden</u> Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4 van bijlage 1. Het berekende geluid van provinciale weg Deurneseweg - N270 bedraagt maximaal 42 dB. Hiermee worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden. <u>Gevelwering woon- en leefklimaat</u> <i>Benodigde gevelwering</i> Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de noordwestzijde van het noordelijke gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $60 - 33 = 27$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

	<i>Woon- en leefklimaat</i> De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘matig’ tot ‘zeer goed’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van bijlage 1 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat. <i>Industrielawaai</i> Door de Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai opgesteld voor de locatie Hoebertweg ong. te Venray. Alle relevante berekeningen zijn gemaakt met het softwarepakket Geomilieu versie 2024.2, module Omgevingswet, industrie. Het volledige onderzoek d.d. 6 december 2024 is bijgevoegd als bijlage 2. Navolgend worden kort de conclusies uit het onderzoek toegelicht. <u>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau</u> Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de geluidwaarde(n) van 50 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Gesteld kan worden dat de beoogde activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving en ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen in de omgeving is sprake van een aanvaardbaar geluidniveau. <u>Maximale geluidsniveaus</u> Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de geluidwaarde(n) van 70 dB(A) in de dagperiode. Uit de rekenresultaten blijkt verder dat in de nachtperiode niet overal aan de geluidwaarde van 60 dB(A) kan worden voldaan. Ter plaatse van de een aantal woningen worden op de 1^e verdieping in de nachtperiode pieken berekend tot afgerond 63 dB(A).
--	--

	De verhoogde geluidwaarden worden veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de nachtperiode. In hoofdstuk 5 van bijlage 2 zijn maatregelen beschouwd om de geluidswaarden ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen te verlagen. Uit deze beschouwing blijken een aantal (mogelijke) maatregelen (zie paragraaf 5.1 t/m 5.4 van bijlage 2). In overleg met het bevoegd gezag, het bedrijf en eventueel omwonenden zal bepaald moeten worden welke maatregelen daadwerkelijk haalbaar en óók wenselijk worden geacht. Daarnaast blijkt dat ondanks de overschrijdingen van de grenswaarden, doormiddel van de standaard verplichte geluidswering van de gevels een aanvaardbaar binnenniveau kan worden gerealiseerd. <u>Verkeer van en naar de activiteit(en)</u> In het Omgevingsplan zijn geen (geluid)waarden opgenomen ten aanzien van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Circulaire van het ministerie van VROM, 29 februari 1996 (voormalige wetgeving met betrekking tot indirecte hinder). De berekende geluidwaarden vanwege het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit worden als aanvaardbaar aangemerkt. <u>Beschouwing geluidsniveaus in tuinen</u> Voor tuinen zijn in het Omgevingsplan geen (geluid)waarden opgenomen. De te verwachten geluidsniveaus zijn echter wel in beeld gebracht, exclusief eventueel aan te brengen schuttingen of andere afschermende voorzieningen. Het bevoegd gezag zal bepalen of de berekende geluidwaarden als aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt in de tuinen.
--	--

	<u>Conclusie ten aanzien van het initiatief</u> Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor het onderhavige project. <u>Luchtkwaliteit</u> Het project behoort tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van fijnstof (PM10 & PM2,5) en stikstofdioxide (NO2). Door de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen is er in beperkte mate sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt ontwikkeld in één van de vastgestelde aandachtsgebieden, meer specifiek een aandachtsgebied 'PM10 - veehouderijen' dat geldt voor de gehele gemeente Venray. Aan de hand van de gegevens het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is vastgesteld dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof en stikstofdioxide onder de omgevingswaarden is. <u>Conclusie</u> Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige project. <u>Stikstof</u> Door AROM B.V. is d.d. 20 oktober 2025 een stikstofberekening opgesteld met behulp van de AERIUS-calculator. Uit deze berekening volgt dat er geen meetbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase. De volledige stikstofberekening is opgenomen als bijlage 3 met de
--	---

	bijbehorende vier bijlagen die opgenomen zijn als bijlagen 3a tot en met bijlage 3d. <u>Conclusie</u> Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het onderhavige project. <u>Bodem</u> De locatie is momenteel in gebruik als agrarische functie. Door Milon is d.d. 11 juni 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4. De hypothese voor het onderzoek is dat bovengrond op de locatie heterogeen verdacht is op het voorkomen van verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Hierom is de bovengrond onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. De bovengrond wordt, naast de parameters van het standaardpakket, ook onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen. Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van verdere bodembedreigende activiteiten op de locatie is de locatie verder onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De ondergrond en het grondwater wordt hierom onderzocht volgens de onderzoeksstrategie onverdachte locatie. De ondergrond en het grondwater wordt onderzocht op de parameters van het standaardpakket. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond een zeer licht verhoogd gehalte drins aanwezig is. Op basis van toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse Landbouw/natuur, met uitzondering van mengmonster
--	---

	MM01 welke voldoet aan klasse Industrie. In het grondwater zijn geen concentraties boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering aangetoond. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse is ten hoogste een licht verhoogd gehalte aangetoond. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmering aanwezig is voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling ten behoeve van woningbouw en graafwerkzaamheden. Vervolgonderzoek is niet nodig. <i>Grondverzet</i> Voor grondverzet met een omvang bodemvolume >25 m³ en een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan interventiewaarde bodemkwaliteit gelden algemene regels paragraaf 3.2.21 en 4.119 van het Bal. In het Omgevingsplan van de gemeente kunnen aanvullende eisen zijn opgenomen. Met graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. De bovengrond voldoet grotendeels aan klasse Landbouw/natuur en plaatselijk (mm01) aan kwaliteitsklasse Industrie. De ondergrond voldoet aan klasse Landbouw/natuur. Grond van verschillende te verwachten kwaliteitsklassen dient bij graven, opslaan en terugplaatsen of afvoeren voor zover mogelijk gescheiden te blijven. Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen volgens CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem' te worden aangehouden. Op basis van de analyseresultaten is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve
--	---

	veiligheidsklasse dient door een veiligheidskundige bepaald te worden. Eventueel uitkomende mag grond niet zonder meer elders toegepast worden. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Tevens bestaat de mogelijkheid om grondverzet binnen de gemeentegrenzen uit te voeren op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente. Afzet naar een erkende grondbank is mogelijk op basis van de uitkomsten van onderhavige rapportage. Conclusie Ten aanzien van de bodem kan worden gesteld dat het projectvoornemen geen belemmering vormt. <u>Geur</u> Het project omvat geen activiteit die geur veroorzaakt. Er zijn daarom vanwege geur geen negatieve effecten op het welzijn en de gezondheid van mensen te verwachten. Ten aanzien van industriële geur zijn er ook geen beperkingen aangezien de projectlocatie buiten de geurcontour van de individuele of cumulatieve richtwaarde is gelegen. Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied veehouderijen gelegen. Er is derhalve een onderzoek naar geurhinder van veehouderijen verricht door De Roever Omgevingsadvies (d.d. 6 december 2024). Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Navolgend worden kort de conclusies uit het onderzoek toegelicht. Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen: 1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
--	---

	2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad? Om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er gekeken naar de afstand tussen de projectlocatie en de nabijgelegen veehouderijen. Omdat wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van afstanden. De voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 3,0 ouE/m³. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 van het volledige onderzoek overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is vergelijkbaar met het 'goed' woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 3 ouE/m³ aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 4,2 ouE/m³. Deze waarde komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 van het volledige onderzoek overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar. Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen niet in de belangen worden geschaad. <u>Conclusie</u> Ten aanzien van geur kan worden gesteld dat het projectvoornemen geen belemmering vormt.
--	---

	<u>Natuur</u> <u>Gebiedsbescherming</u> Ten aanzien van stikstof is door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld. Uit deze berekening volgt dat er geen meetbare stikstofdepositie plaatsvindt en het aspect stikstof dus geen belemmering vormt voor onderhavig project. De volledige stikstofberekening is opgenomen als bijlage 3 met de bijbehorende vier bijlagen die opgenomen zijn als bijlagen 3a tot en met bijlage 3d. <u>Soortenbescherming</u> Door adviesbureau Brabant Eco is d.d. 2 mei 2025 een Quick Scan beschermende planten- en diersoorten uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 gevoegd. Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied Hoebertweg ong. te herontwikkelen. Navolgend worden kort de conclusies uit het onderzoek toegelicht. Er zullen acht levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Bij deze werkzaamheden is de opdrachtgever gebonden aan de Omgevingswet. Omdat overtreding van de Omgevingswet in het kader van ecologie op voorhand niet uitgesloten kan worden is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan in het plangebied in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Binnen het plangebied is geen geschikte bebouwing aanwezig. Er staan alleen een glazen tuinkas en een houten tuinhuisje, die beide geen openingen hebben. In het plangebied staat één boom die gekapt zal worden. Deze heeft wel een geschikte stamdiameter, maar geen
--	--

	holtes, gaten of loshangende schors waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. Ook zijn er geen nesten van vogels aangetroffen. Het plangebied biedt mogelijkheden voor algemene Vogelrichtlijnsoorten. Aangezien voldoende alternatieve broedgelegenheden in de directe omgeving aanwezig zijn en negatieve effecten voorkomen kunnen worden door buiten het broedseizoen te werken, worden er geen negatieve gevolgen voor de vogelsoorten verwacht. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen noodzakelijk zijn, moet kort voorafgaand een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. De vegetatie bestaat voornamelijk uit gras, met soorten als zuring, brandnetel, paardenbloem, ooievaarsbek, braam, paarse dovenetel en stinkende gouwe. Er staat één boom, een perenboom, binnen het plangebied. Door het beheer als paardenweide en moestuin ontbreken geschikte groeiplekken voor beschermde planten. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen. <u>Conclusie</u> Ten aanzien van natuur kan worden gesteld dat het projectvoornemen geen belemmering vormt. <u>Verkeer en parkeren</u> <u>Ontsluitingsstructuur</u> De verkeersafwikkeling van en naar het projectgebied zal plaatsvinden via de Hoebertweg. De Hoebertweg wordt ontsloten door de Langstraat en de Sportlaan.
--	---

	Via de Langstraat kan het centrum van Venray bereikt worden in ca. 5 minuten. Daarnaast kan de N270 bereikt worden via de Langstraat. De N270 is een provinciale weg die gelegen is in de gemeenten Eindhoven, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Helmond, Deurne, Bergen en Venray. In totaal genereert het plan maximaal $(8 * 7,5 =) 60$ verkeersbewegingen per etmaal. De Hoebertweg en de Langstraat zijn zo ingericht dat deze ontsluitingswegen de aantal extra verkeersbewegingen zonder problemen kunnen opvangen. <u>Parkeren</u> In de beleidsregel Beleidsnota Parkeernormen kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor onderhavig plan. Het projectgebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. De parkeernorm bedraagt per woning 2 parkeerplaatsen. Voor onderhavig plan bedraagt de parkeerbehoefte $(8 * 2 =) 16$ parkeerplaatsen. Aan deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voldaan. <u>Conclusie</u> Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het onderhavige project. <u>Cultuurhistorie en archeologie</u> <u>Cultuurhistorie</u> Ten aanzien van de cultuurhistorie is er gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Limburg. Aan de hand van deze kaart is er vastgesteld dat in de nabijheid van het projectgebied twee Rijksmonumenten zijn gelegen. In het projectgebied zijn verder geen bouwkundige cultuurhistorische waarden gelegen.
--	---

	Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als categorie 2 ‘Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen’ volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray. Gelet op het voorgaande is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht door Transect. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7 (d.d. 5 september 2025). Navolgend worden kort de conclusies uit het onderzoek toegelicht. <u>Archeologie</u> Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandwielving ligt dat overgaat naar een beekdalbodem in een zuidoostelijke richting. Dit gebied was hierdoor aantrekkelijk geweest voor bewoning. Op basis hiervan kunnen theoretisch gezien archeologische resten uit de periode Laat- Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn in de top van het dekzand. De verwachting hierop is hoog. Op het aantreffen van resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt een hoge archeologische verwachting. Het plangebied bevindt zich vanaf de Late Middeleeuwen in het dorp Veltum, die tussen de middeleeuwse dorpen van Venray en Leunen ligt. Het plangebied bevindt zich langs de bewoningslint van dit dorp, namelijk de huidige Hoebertweg. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor zowel bewonings- als achter erf-gerelateerde resten in het plangebied. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het plangebied uit dekzand bestaat, dat plaatselijk bedekt is geraakt met een bouwlanddek. Het dekzand bestaat in de basis van de boringen uit Oud Dekzand, hetgeen geconcludeerd is op basis van de leemigheid van het zand. Bovenop het Oud Dekzand is
--	--

	een dunne laag Jong Dekzand aanwezig. De top van het dekzand ligt normaal gezien op een diepte van 25 – 60 cm -Mv (24,6 tot 25,0 m +NAP). Alleen in het noordoostelijk gedeelte ligt het dekzand op 105 cm -Mv (24,3 m +NAP). Het dekzand ligt in boringen 1, 4 en 6 direct onder de moderne bouwvoor. In boringen 2, 3 en 5 is een verploegd landbouwdek tussen de bouwvoor en het dekzand aanwezig. In geen van de boringen zijn in de top van het dekzand in- of uitspoelingshorizonten aangetroffen. Ook is in het bouwlanddek sprake van zandbrokken van het onderliggende dekzand en is in boring 3 de bovengrond omgewerkt. De resultaten van de boringen wijzen er op dat dit gebied vergraven is, waarbij het bouwlanddek verwijderd is. Deze grond is plaatselijk teruggezet in het oosten van het plangebied. Dit verklaart de omgewerkte verschijning van het bouwlanddek. De mate van vergraving van het dekzand is op basis van het booronderzoek niet aantoonbaar. Hierdoor is de hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd nog van toepassing voor de top van het dekzand. Vermoedelijk zijn ondiepe sporen niet meer aanwezig, maar kunnen dus nog wel diepere grondsporen (paalkuilen, waterputten, greppels etc.) als onderdeel van nederzettingsterreinen aangetroffen worden. <i>Advies</i> Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd vastgesteld. Deze resten worden in de top van het dekzand verwacht vanaf 25 – 105 cm onder maaiveld (24,3 tot 25,0 m +NAP). Omdat de toekomstige bodemingrepen tot ca. 80 cm onder maaiveld komen te liggen, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk onderzoek dient op
--	--

	voorhand een Programma van Eisen opgesteld te worden, waarin de kaders en eisen van het onderzoek vastgelegd staan. Dit PvE dient door de gemeente Venray getoetst te zijn. Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Venray) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. <u>Conclusie</u> Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie kan worden gesteld dat het projectvoornemen geen belemmering vormt. <u>Molenbiotoop</u> De gemeente Venray heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Venray' een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming en instandhouding van de belangen van een bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element. Door een gebiedsaanduiding op te nemen in het vigerende bestemmingsplan wordt voorkomen dat molens verdwijnen tussen oprukkende bebouwing of uitdijende beplanting. Het is daarom niet toegestaan om binnen 100 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten die hoger zijn dan de onderste punt van de verticale wiek. Verder is het niet toegestaan om binnen 400 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten met een grotere hoogte dan $1/30^e$ van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticale wiek. De gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de Sint Petrus/Gitzelsmolen. Deze molen is gelegen aan de Sportlaan (nr. 10) op een afstand van ca. 400
--	--

	meter. De molen is gelegen op een onderbouw met een hoogte van ca. 3 meter. Het onderste punt van de verticaal staande wiek bedraagt ca. 3,5 meter. Uitgaande van een afstand tot de molen van ca. 400 meter geldt een maximale bouwhoogte voor onderhavig project van $(1/30 \cdot 400 = 13,3 + 3,5)$ ca. 16,8 meter. Onderhavig plan maakt het niet mogelijk om hoger dan 7,5 meter te bouwen. <u>Conclusie</u> Het aspect molenbiotop vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. <u>Spuitzonering</u> Op agrarische gronden kunnen verschillende gewasbeschermingsmiddelen gespoten worden. Deze gewasbeschermingsmiddelen kunnen een risico vormen voor de gezondheid van personen in de directe omgeving. Dit risico kan ontstaan zodra – bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen – een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door de wind wordt verspreid naar nabijgelegen gronden. Het project voorziet in de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen in de nabijheid van percelen met een agrarische functie. In overeenstemming met diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt in het algemeen redelijk geacht (zie de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855).
--	--

	Om te voldoen aan deze regel is er overleg geweest met de grondeigenaren van de aangrenzende agrarische percelen waar spuiten met gewasbeschermingsmiddelen in beginsel toegestaan is. Het gaat hier meer specifiek om de percelen kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie L, nummers 3873 en 4297. In overleg met de eigenaren is er een 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen in het TAM-omgevingsplan op deze agrarische percelen. Met deze planologische maatregel wordt een verbod opgelegd ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van gevoelige functies, zoals een woonfunctie. De exacte formulering van het opgelegde verbod is opgenomen in artikel 15.3 'Milieuzone – spuitvrije zone' van de planregels. Op de verbeelding behorende bij onderhavig TAM-omgevingsplan wordt de ligging van de milieuzone nader inzichtelijk gemaakt. <u>Conclusie</u> Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan. <u>Water</u> <i>Oppervlaktewater</i> In en rondom het plangebied is er geen oppervlakte water aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden. <i>Grondwater</i> Het plan maakt geen diepe grondwaterboringen en/of de onttrekking van grondwater mogelijk in het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet in een beschermingszone voor grondwater gelegen.
--	---

	<i>Afvalwater</i> Het afvalwater afkomstig van de woningen dient te worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. <i>Riolering</i> De riolering van het plangebied wordt ter plaatse aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel. <u>Onverhard/verhard oppervlakte</u> Onderstaande tabel weergeeft de huidige en de toekomstige situatie van het projectgebied betreft de verharding. <table><tr><th></th><th>Bestaande situatie</th><th>Toekomstige situatie</th></tr><tr><td>Terrein verhard</td><td>0 m2</td><td>820 m2</td></tr><tr><td>Terrein onverhard</td><td>156 m2</td><td>705 m2</td></tr><tr><td>Daken verhard</td><td>2.259 m2</td><td>892 m2</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>2.754 m2</td><td>2.754 m2</td></tr></table> Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een toename van verhard terrein in het plangebied. <u>Waterbergingsopgave</u> Ten aanzien van de (berging van) hemelwater geldt een waterbergingsopgave van 60 mm per m2 verhard oppervlak. Om aan de waterbergingsopgave te voldoen heeft Grasveld Civiele Techniek B.V. een berekening gemaakt waarin de te realiseren bergingsvoorzieningen inzichtelijk worden gemaakt. De volledige bergingsberekening d.d. 8 september 2025 is als bijlage 9 opgenomen. In de navolgende tabel wordt weergegeven op welke manier de waterbergingsopgave wordt ingevuld.		Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Terrein verhard	0 m2	820 m2	Terrein onverhard	156 m2	705 m2	Daken verhard	2.259 m2	892 m2	Totaal	2.754 m2	2.754 m2
	Bestaande situatie	Toekomstige situatie														
Terrein verhard	0 m2	820 m2														
Terrein onverhard	156 m2	705 m2														
Daken verhard	2.259 m2	892 m2														
Totaal	2.754 m2	2.754 m2														

	De exacte plaatsing de enkellaagse kratten wordt inzichtelijk gemaakt in de tekening van de ondergrondse situatie van Grasveld Civiele Techniek d.d. 8 september 2025. De tekening is opgenomen als bijlage 10. De wadi wordt gerealiseerd in de collectieve tuin en de groendaken worden gerealiseerd op platte daken in het plangebied. Ter verzekering van de waterbergingsopgave is er een infiltratieplicht opgenomen in de planregels (zie artikel 13.3). <u>Conclusie</u> Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan. <u>Omgevingsveiligheid</u> Ter onderbouwing van het aspect omgevingsveiligheid is door Kragten B.V. een onderzoek inzake externe veiligheid verricht. Het onderzoeksrapport d.d. 4 juni 2025 is opgenomen als bijlage 8. Navolgend worden de belangrijkste conclusies kort omschreven. <i>Te verwachten risico's</i> Op grond van de Atlas Leefomgeving zijn er geen relevante risicobronnen in de nabijheid van het plan, waardoor er geen aandachtsgebied reikt tot over het plangebied. Echter de Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft in samenwerking met de RUD Limburg-Noord een Handreiking Externe veiligheid opgesteld. In hoofdstuk 3.1.3 van deze handreiking is opgenomen dat in Limburg Noord enkele wegen zijn die bijna net zo risicovol zijn als de landelijke Basisnet route. In tabel 3.2 van het genoemde document zijn deze wegen weergegeven, waaronder ook de N270. Vervolgens wordt niet duidelijk met welke aandachtsgebieden bij de onderhavige weg rekening gehouden moet worden. Wel is aangegeven dat het beleid in deze handreiking op
--	--

	termijn in een instructieregel met een werkingsgebied rond relevante regionale wegen gaat resulteren. Voor onderhavige situatie wordt aangenomen dat alle aandachtsgebieden van toepassing zijn. Op grond van de ruimtelijke scheiding zou het plangebied binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied kunnen liggen. Onderstaand worden deze nader uitgewerkt. Explosieaandachtsgebied Zoals reeds genoemd zou het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied van de N270 kunnen liggen. Het is derhalve relevant om de bestrijding van een calamiteit en de zelfredzaamheid van personen aanwezig in het projectgebied nader te beschouwen. <i>Bestrijding calamiteit</i> Uit de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plan is goed bereikbaar. <i>Zelfredzaamheid</i> Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van woningen. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid.
--	--

	Gifwolkaandachtsgebied Het plangebied zou tevens binnen het gifwolkaandachtsgebied kunnen liggen van de N270. Het is derhalve relevant om de bestrijding van een calamiteit en de zelfredzaamheid van personen aanwezig in het projectgebied nader te beschouwen. <i>Bestrijding calamiteit</i> Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de provinciale weg, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. <i>Zelfredzaamheid</i> Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige valide personen in veiligheid gebracht worden. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren gesloten en ventilatie uitgeschakeld kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen
--	---

	beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig. Risicocommunicatie In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen. Algemeen In de rapportage zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van het planvoornemen. De gemeente Venray heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de externe veiligheid. Het volledige advies van de Veiligheidsregio d.d. 8 juli 2025 is volledigheidshalve opgenomen als bijlage 11. Ten aanzien van externe veiligheid stemt de Veiligheidsregio in met de motivering en conclusies zoals hierboven omschreven. De Veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beschikbaarheid van bluswater en de bereikbaarheid van het plangebied
--	---

	in het geval van calamiteiten. De Veiligheidsregio adviseert, indien er duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen zoals toepassing van zonnepanelen of andere alternatieve energiebronnen, om in overleg met brandweer Limburg-Noord te bekijken hoe het één en ander het best kan worden uitgevoerd. <u>Conclusie</u> Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van de woningen geen sprake van een nieuwe risicobron. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit.

De plaats van het project	
Criteria	Toets
Het bestaande grondgebruik	Het projectgebied kent in de huidige situatie geen bebouwing. Verder heeft het projectgebied een agrarische functie. Het nieuwe gebruik verandert het projectgebied functioneel gezien naar een woonfunctie.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Ter plaatse van het projectgebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu	Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het projectvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Nee.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de nieuwbouw van 8 levensloopbestendige woningen. In het voorgaande is aangegeven dat deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 PROJECT-M.E.R.-BEOORDELING EN CONCLUSIE

Het voorgenomen project van de nieuwbouw van 8 levensloopbestendige woningen aan de Hoebertweg ong. te Venray valt onder categorie J11, zoals omschreven in kolom 1, bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Gelet op de beperkte effecten van het voorgenomen project kan worden geconcludeerd dat er geen verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen. Ook geldt geen onderzoeksverplichting naar de aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het project.

Bij elk project is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De kenmerken van het project, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan, na kennisname van deze beoordeling, een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere realisatie van het project geen milieueffectrapportage wordt vereist.

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241259.v03, d.d. 28 oktober 2025.
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241260.v02, d.d. 6 december 2024.
3. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Hoebertweg ong. te Venray, AROM B.V., kenmerk: 25VENR-STIKHOEB, d.d. 20 oktober 2025.
 - a. AERIUS projectberekening realisatiefase.
 - b. AERIUS projectberekening gebruiksfase.
 - c. AERIUS extra beoordeling realisatiefase.
 - d. AERIUS extra beoordeling gebruiksfase.
4. Verkennend bodemonderzoek Hoebertweg ong. te Venray, Milon B.V., kenmerk: 20257495, d.d. 11 juni 2025.
5. Onderzoek geurhinder veehouderijen Hoebertweg ong. te Venray, De Roever B.V., kenmerk: 20241258.v01, d.d. 6 december 2024.
6. Ecologische quickscan Hoebertweg ong. te Venray, Brabant Eco, kenmerk: 2025-BE-1328, d.d. 2 mei 2025.
7. Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek Hoebertweg ong. te Venray, Transect B.V., kenmerk: 25040084, d.d. 5 september 2025.
8. Onderzoek externe veiligheid Hoebertweg ong. te Venray, Kragten B.V., kenmerk: 20250604-VEN180-RAP-EV 1.0, d.d. 4 juni 2025.
9. Bergingsberekening bouwplan CPO Agter de Wei, Grasveld Civiele Techniek, kenmerk: G132-007, d.d. 8 september 2025.

10. Tekening ondergrondse situatie Hoebertweg (ong.) te Venray, Grasveld Civiele Techniek, kenmerk: G132-007, d.d. 8 september 2025.
11. Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, kenmerk: Z2025-00002090, d.d. 8 juli 2025.