



Toelichting TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22x

Heidseweg 56

te Heide

3 december 2025



Toelichting TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22x Heidseweg 56

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

Locatie: Heidseweg 56
5812 AB, Heide

Rapportnummer Ven.hei.TAM.25	Datum 3 december 2025
Status Concept	Projectnummer 20250155

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	1
1.4	Planvorm	2
1.5	Opzet van de ruimtelijke motivering	2
2.	Huidige situatie en nieuwe situatie	3
2.1	Beschrijving huidige situatie	3
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	4
2.3	Landschappelijke inpassing	7
2.4	Beschrijving strijdigheid	7
3.	Relevant ruimtelijk beleid	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	Conclusie	9
3.2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2.5.1	Wettelijk kader	9
3.2.5.2	Planspecifiek	9
3.2.5.3	Conclusie	10
3.2.6	Conclusie Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsverordening Limburg 2021 (Ovl 2021)	10
3.3.2	Provinciaal woonbeleid	11
3.3.3	Conclusie provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.5.1	Omgevingsvisie Venray 2023	12
3.5.2	Afwijkingsbevoegdheid (artikel 18.6 onder f. omgevingsplan)	15
3.5.3	Conclusie	17
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Duurzaamheid	18
4.2.1	Regelgeving	18
4.2.2	Conclusie	18
4.3	Bodem en asbest	19
4.3.1	Beoordelingskader	19
4.3.2	Planspecifiek	19
4.3.3	Conclusie bodem	19
4.4	Spuitzonering	19
4.4.1	Conclusie	21
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.5.1	Wegverkeer	21
4.5.2	Parkeren	21
4.5.3	Conclusie verkeer en parkeren	21
4.6	Activiteiten en milieuzonering	21
4.6.1	Beoordelingskader	21

4.6.2	Voorgenomen ontwikkeling	21
4.6.3	Toetsing	21
4.6.4	Conclusie	22
4.7	Geluid	22
4.7.1	Beoordelingskader	22
4.7.2	Besluit kwaliteit leefomgeving	22
4.7.3	Eisen bij meer geluid dan de standaardwaarden	23
4.7.4	Geluid tot en met grenswaarde	23
4.7.5	Beleid gemeente Venray	23
4.7.6	Beoordeling geluid wegverkeer	23
4.7.7	Toetsing industrielawaai	24
4.7.8	Conclusie geluid	24
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.8.1	Beoordelingskader	24
4.8.2	Conclusie	25
4.9	Geur	25
4.9.1	Regelgeving	25
4.9.2	Planspecifiek	25
4.9.3	Conclusie	26
4.10	Water	26
4.10.1	Regelgeving	26
4.10.2	Planspecifiek	28
4.10.3	Riolering	28
4.10.4	Conclusie	28
4.11	Soorten en gebiedsbescherming	28
4.11.1	Beoordelingskader	28
4.11.2	Onderzoek flora & fauna	29
4.11.3	Stikstofdepositie	30
4.11.4	AERIUS-berekening	30
4.11.5	Conclusie	30
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.12.1	Beoordelingskader	30
4.12.2	Planspecifiek	30
4.12.3	Cultuurhistorie	30
4.12.4	Conclusie	31
4.13	Omgevingsveiligheid	31
4.13.1	Beoordelingskader	31
4.13.2	Toetsing	31
4.13.3	Conclusie	31
4.14	Gezonde fysieke leefomgeving	32
4.14.1	Beoordelingskader	32
4.14.2	Toetsing gezonde fysieke leefomgeving	32
4.14.3	Conclusie	32
5.	Toelichting op de regels	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Opzet regels	33
5.2.1	Preambule	33
5.2.2	Inleidende bepalingen	33
5.2.3	Functies en activiteiten	34
5.2.4	Algemene bepalingen	34
5.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	34
5.3	Nadere toelichting op de regels	34
6.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	36

6.1	Inleiding	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
6.3	Kostenverhaal	36
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.4.1	Inleiding	36
6.4.2	Participatietraject	36
6.4.3	Zienswijzen	36
Bijlagen	37	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Familie Janssen heeft het voornemen om de percelen kadastraal bekend Venray, sectie N, nummers 1438, 1439 en 1833 te veranderen van bestemming. Het perceel is op dit moment bestemd als Agrarisch met een bedrijfswoning. De herontwikkeling op dit perceel betreft het omzetten van agrarisch bedrijf naar woningbouw en maatschappelijk gebruik.

Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Venray, sectie N, nummer 1438, 1439 en 1833. Het plangebied heeft een oppervlakte van 50.655 m².



Figuur 1: plangebied

1.3 Omgevingsplan

Het gelden planologisch regime is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Venray. Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit betreft de bruidsschat, het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de daarop volgende herzieningen, evenals het Bestemmingsplan Heide. Daarnaast geldt voor een deel van de locatie ook een omgevingsvergunning uit 2015. Hoofdzakelijk is er sprake van een agrarische functie, echter heeft een deel van de locatie de functie maatschappelijk, en is maatschappelijk gebruik ook toegestaan ter plaatse van de omgevingsvergunning.

Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan weer.



Figuur 2 uitsnede plankaart tijdelijk Omgevingsplan gemeente Venray

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 wijzigen. Voor de realisatie van het onderhavige plan wenst de gemeente Venray het Omgevingsplan van de gemeente Venray te wijzigen met gebruikmaking van de TAM-IMRO regeling.

Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) is ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de digitale voorziening op <https://ruimtelijkeplannen.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 de procedure daarna ook volgens de systematiek van TAM-IMRO worden afgerond.

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25020 -on01. In paragraaf 1.2 van deze motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

1.5 Opzet van de ruimtelijke motivering

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke motivering geeft 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 vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes komen de financiële uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

De huidige locatie is een agrarisch bedrijf. Het perceel kent een bedrijfswoning, schuur en landbouwgrond(en). De locatie heeft de bestemming 'enkelbestemming agrarisch'. Op deze bestemming is het nu mogelijk om de gronden te gebruiken voor dagrecreatief gebruik, agrarisch grondgebruik en het uitvoeren van een agrarisch bedrijf wat geen intensieve veehouderij bevat.

Daarnaast is er op de locatie de bestemming maatschappelijk aanwezig waar een zorgboerderij gevestigd zit.



Figuur 3: bestaande situatie ter hoogte van de woning



Figuur 4: bestaande situatie bestemmingsvlak maatschappelijk

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

De situatie die dit plan beoogt betreft twee delen. Op het westelijke deel van het plangebied is enkel sprake van het in het omgevingsplan consolideren van een onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2015. Vanwege dit consoliderende karakter hoeft dit deel van het plan niet aan de orde komen bij de beleid en milieutoetsing in de volgende hoofdstukken.

De nieuwe ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt betreft het bouwvlak aan de oostzijde van het plangebied. Het voornemen is om die locatie om te schakelen van agrarisch naar wonen, en tevens de bedrijfswoning te splitsen in twee woningen. Dit alles op basis van de -onder de Omgevingswet formeel niet meer bruikbare, maar wel als afwegingskader inzetbare- wijzigingsbevoegdheid 3.7.17 en de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 18.6 onder d van het bestemmingsplan buitengebied 2010, herziening regels (vastgesteld op 20 september 2017). De voorwaarde die de gemeente in het principebesluit heeft gesteld is het slopen van de twee achterop het bouwvlak gelegen landbouwschuren.



Figuur 5: Nieuwe situatie bij de woning

Ontwerp splitsen woning

Bij het ontwerp van de woningen is bewust gekozen om de gebouwworm in harmonie te houden met de bestaande woning. De karakteristieke contouren blijven behouden, terwijl de goot- en nokhoogte licht zijn aangepast om te kunnen voldoen aan de hedendaagse isolatie-eisen. De buitenwerkse maten van het hoofdgebouw blijven ongewijzigd, waarmee het oorspronkelijke volume en de ruimtelijke beleving intact blijven.

Aan de straatzijde blijven de kenmerkende bovenramen in de kozijnen behouden, zoals die ook in de huidige situatie aanwezig zijn. De voordeur is op dezelfde plek geplaatst als in de oorspronkelijke woning, terwijl de ingang van de tweede woning aan de linkerzijde is gepositioneerd, conform de wens van de gemeente. Omdat de onderbouw van de huidige woning niet voldoet aan de actuele bouweisen, wordt deze in zijn geheel opnieuw opgebouwd.

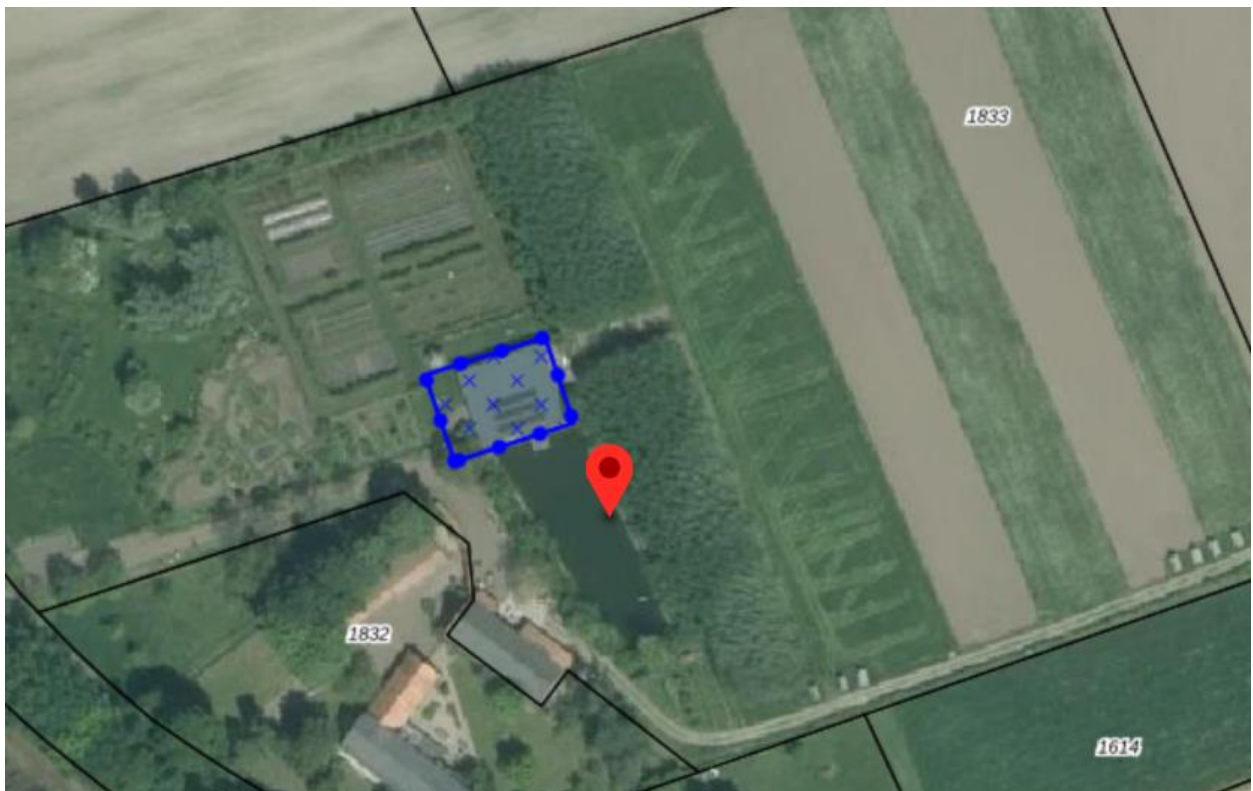
Beide woningen krijgen een volwaardig en zelfstandig karakter, met een goede oriëntatie en zicht op de straat. Daarmee ontstaat een zorgvuldig gescheiden tweewoningenstructuur, waarbij ieder huis zijn eigen identiteit en privacy behoudt.

Het ontwerp verwijst subtiel naar de agrarische oorsprong van de locatie door het toepassen van boerderij-elementen zoals ronde en gebogen ramen. Grote raampartijen aan de linkerzijde en achterzijde van beide woningen zorgen voor veel daglicht en een sterke relatie met de omgeving. De sloop van de voormalige stallen

maakt ruimte voor een meer open erfstructuur, waardoor er een fraai zicht ontstaat op het achterliggende landschap.



Figuur 6: Schets woningsplitsing



Figuur 7: Uitbreiding bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het project is landschappelijk inpasbaar doordat de aanwezige schuren gesloopt gaan worden op de locatie. Hiervoor in de plaats wordt de grond aangelegd als tuin. De splitsing van de woning voldoet aan artikel 18.6 van het vigerende bestemmingsplan. De aanleg van de tuin is voor de beoogde situatie rijkend genoeg ten opzichte van de landschappelijke inpassing. Het huidige perceel is reeds voorzien van erfafscheidingen. Ten behoeve van de twee woningen worden op eigen terrein 2x2 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 5). De uitbreiding van het bestemmingsvlak maatschappelijk is al goedgekeurd middels de vergunning die is afgegeven in 2015. Dit betekent dan ook dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak maatschappelijk past binnen de bestaande landschappelijke inpassing.

2.4 Beschrijving strijdigheid

Het initiatief past niet rechtstreek binnen het vigerende omgevingsplan. Er moet een functiewijziging van agrarisch naar wonen en een woningsplitsing worden. Voor wat betreft de splitsing van de woning kent het vigerende omgevingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Voor het toevoegen van de bestemming Maatschappelijk is dit er niet. Beide zaken worden in dit TAM-IMRO plan meegenomen.

Zie in de onderstaande figuur 8 de uitwerking van de verschillende functies binnen het plangebied.



Figuur 8: uitwerking plangebied met woon- en maatschappelijke locatie.

2.5 Duurzaamheid

De woningen worden, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het gebouw, verduurzaamd. De buitenwerkse maten van de woning worden niet gewijzigd. Het isoleren van de woning vindt plaats binnen de bestaande omvang van de woning. Hierbij wordt voldaan aan de normen uit het Bbl.

3. Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit zoals dit voorligt 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 bewoonbaarheid 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 Bal 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. 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.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel van de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

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

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 fysieke leefomgeving.

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.

3.2.4 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van het perceel in Heide. Met de herontwikkeling van het terrein wordt invulling gegeven aan het bevorderen van de fysieke leefomgeving. Het stoppen van een agrarisch bedrijf en dit omzetten naar een woonbestemming draagt bij aan de woningopgave en woningbehoefte voor de eigen bewoners van Heide.

Daarnaast draagt het behouden van maatschappelijk gebruik aan het perceel bij aan het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling.

3.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.5.1 Wettelijk kader

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het ook op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- a) De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- b) Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In het Bkl worden de begrippen 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd. In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt omschreven:

- Stedelijk gebied: het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

3.2.5.2 Planspecifiek

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke

ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het onderhavige plan is dus niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.5.3 Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op onderhavig plan.

3.2.6 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

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 hoofdopgaven 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.

Een grote opgave is op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen.

De provincie beschouwt daarom alle woningbouwontwikkelingen als een provinciaal belang. Het belang is een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.

Van belang hierbij is een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving. Het gaat dan om het behoud van de leefbaarheid in de dorpen. Hierbij hoort ook de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving.

3.3.1 Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL 2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014. Weliswaar is sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingnormen voor internationale werknemers.

Hoewel het onderwerp wonen ter sprake komt heeft deze instructieregel geen invloed op onderhavige planontwikkeling. De planontwikkeling ligt op grond van de provinciale kaarten in het buitengebied. Planologisch gezien ligt de te splitsen boerderij in de bebouwde kom. De logische lijn der bebouwing is gelegen na de te splitsen boerderij.

De splitsing van de woning is reeds binnenplans voorzien in het vigerende omgevingsplan en de toevoeging van de bestemming 'maatschappelijk' is in overeenstemming met de verleende vergunning uit 2015.

3.3.2 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 wordt ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen geldt op provinciaal niveau het volgende:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- 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;
- Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, is gemotiveerd dat initiatief binnen het provinciale beleid past.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 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.

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar 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 dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte. 18 Hoofdstuk 3
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.

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

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorzien in de realisatie van één extra wooneenheid. De splitsing is in overeenstemming met artikel 18 van het vigerende omgevingsplan. Hiervoor is een toets aan de woonvisie niet nodig.

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 omgevingsvisie laat de gemeente zien voor welke uitdagingen zij staat en waar zij als gemeente naar toe wil in de toekomst. De belangrijke waarden van Venray wil de gemeente beschermen en versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen.

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

Venray en de dorpen kennen een fijn woonklimaat. Tegelijkertijd kent de gemeente een woningtekort. Zowel voor jongeren als voor ouderen. De gemeente wil bouwen voor behoefte en sturen op meer kwaliteit van woningen. Oplossingen ziet de gemeente in het bouwen van woningen die meer aansluiten bij het toekomstperspectief. Een vooruitblik in de toekomst laat ons zien dat: er voldoende groen en ruimte is waar Venraynaren elkaar dicht bij huis kunnen ontmoeten en er passende woningen zijn voor jong en oud. Venray gaat hierbij voor woongebieden die over een aantal jaar veranderd zijn in groene wijken en dorpen waar jong en oud over een woning beschikken die past bij hun levensfase en levensstijl. In het toekomstig Venray ziet de gemeente voldoende betaalbare en voldoende nultredenwoningen. Dit alles in een groene woonomgeving, bijzondere woonvormen en vitale gemeenschappen die voor elkaar zorgen. De mens staat centraal en inwoners hebben de kansen en keuzemogelijkheden om te kunnen deelnemen aan de samenleving. Denk bijvoorbeeld aan de toegang tot voorzieningen en vervoer.

Planspecifiek

Op grond van het vigerende omgevingsplan is het mogelijk de functie agrarisch te wijzigen in wonen (artikel 3.7.17). Daarnaast is het mogelijk een woning onder voorwaarden te splitsen (artikel 18.6). Het plan voorziet in het combineren van beide mogelijkheden. In de boogde situatie is aan een deel van het agrarisch bouwvlak de functie wonen toegekend ten behoeve van twee woningen die gesitueerd zijn in de huidige boerderij. Dit voornemen wordt hieronder achtereenvolgens getoetst aan het ruimtelijke kwaliteitskader (RKK), de regeling voor omzetting van agrarisch naar wonen en de regels voor woningsplitsing.

3.5.2 Ruimtelijk Kwaliteitskader

Ruimtelijk kwaliteitskader Venray Het ruimtelijk kwaliteitskader (RKK) van de gemeente Venray biedt richtlijnen voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Het kader legt vast welke waarden en karakteristieken belangrijk zijn om te behouden en welke randvoorwaarden gelden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het RKK biedt criteria en richtlijnen die helpen bij het beoordelen van nieuwe projecten, maar ook bij het behoud en versterken van de bestaande karakteristieke kwaliteiten van Venray.

Conform het RKK ligt het plangebied in 'oude ontginningsgebieden', zonder nader bepaald perspectief.



Figuur 9: uitsnede kaart RKK.

Het plangebied ligt tegen de dorpskern aan van Heide. Planologisch gezien ligt de locatie in de bebouwde kom omdat de logische lijn der bebouwing pas eindigt na de planlocatie.

Voor deze gebieden gelden de volgende waarden:

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

Gezien het feit dat het bestaande bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan het dorp grenst en de bedrijfswoning feitelijk onderdeel is van het lint aan de Heidseweg, wordt feitelijk op de locatie alleen voldaan aan de waarde onder d. Aan deze waarde wijzigt niets, de bestaande boerderij wordt enkel gesplitst waardoor twee woningen ontstaan. De situering wijzigt echter niet, de woningen maken nog steeds de lintbebouwing onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Heidseweg.



Figuur 10: overzicht bebouwingslint.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied 'Esgronden'. Kenmerken van dit gebied betreffen:

- Kleinschalige verkaveling en bebouwing langs de historische wegen
- Veelal kleine verkavelingen in diverse richtingen, vooral op de flanken van de essen en aan historische wegen. De essen om Leunen zijn aan de binnenzijde van de randweg bebouwd, elders aan de buitenzijde.
- Akkerbouw op de es, vollegrond tuinbouw

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen. Het plan heeft geen gevolgen met betrekking tot de uitstraling van het landschap, het erf of bebouwing. Het plan is daarmee passend binnen het RKK.

3.5.3 Toetsing aan artikel 3.7.17

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beoordelingscriteria uit artikel 3.7.17 inzake de omzetting van de agrarische functie naar wonen.

- ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer actief. De activiteiten zijn gericht op de zorgboerderij
- de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding '**overig - agrarisch gemengd**';
In het omgevingsplan is ter plaatse de gebiedsaanduiding opgenomen.



- het aantal woningen niet mag toenemen;
De woningsplitsing, waardoor een extra woning ontstaat wordt in paragraaf 3.5.4 apart beoordeeld.
- de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
Als gevolg van de omzetting naar wonen worden geen waarden aangetast. Er worden alleen stallen gesloopt. Dit heeft geen invloed op natuurlijke en visueel landschappelijke waarden. De invloed van het plan op de cultuurhistorische en archeologische waarden is in paragraaf 3.5.4 nader toegelicht.
- er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
De aantrekkende werking van het agrarisch bedrijf is groter dan de verkeersaantrekkende werking van 2 woningen.
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt, zie ook paragraaf 2.2
- sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
De sloop van de stallen en het bewonen van de bestaande woning zijn milieuhygiënisch uitvoerbaar.

3.5.4 Afwijkingsbevoegdheid (artikel 18.6 onder d. omgevingsplan)

In het vigerende omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied Venray) is in artikel 18 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van woningen. In dit artikel is het beleid aangaande splitsing vormgegeven. Bij splitsing moet voldaan worden aan de volgende eisen.

1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijn gericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen;
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1;
5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat;
8. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
9. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
10. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
11. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
12. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
13. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;

Planspecifiek

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het beleid. Hieronder is dit nader toegelicht.

1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 - a. De woning aan de Heidseweg 56, Heide kent een rijke historie en is nog een historisch waardevol pand in het dorp Heide.
De oorspronkelijke langgevelboerderij komt uit 1875. Gebouwd door de overgrootvader van de huidige eigenaar. Rond 1965-1970 is een gedeelte van de boerderij reeds gesloopt en is de boerderij helemaal wonen geworden.
Het woonhuis heet (net als de zorgboerderij) "de Lorr". Deze tekst staat met grote letters op de voorgevel van het huis geschreven. Deze naam komt van Jan de Lorr. Jan de Lorr was generaties geleden een berucht smokkelaar. De huidige bewoners en eigenaren van Zorgboerderij zijn nazaten van Jan de Lorr. De verhalen van Jan de Lorr zijn misschien wel de bekendste verhalen in de historie van Heide:
In het begin van de 19e eeuw genoot dorpsbewoner Jan Janssen (alias Jan de Lorr) bekendheid in de Peelregio. Jan werd geboren te Someren in 1780 en huwde met Gertude Jenniskens woonachtig te Heide op de hoeve Theuws Plats. Haar ouders Jenniskens - Aan 't Heck behoorden tot de grootste schapenhouders in dit deel van de Peel. Het kruis op hun graf aan de noordzijde van de Sint-Petrus' Bandenkerk te Venray getuigt van hun welstand. Jan de Lorr stond centraal in smokkelverhalen waarin hij douaniers te slim af was. Deze verhalen werden door generaties bewoners aan elkaar doorverteld. Rond 1990 werd er te Heide een musical gewijd aan de avonturen van Jan de Lorr. Nazaten van De Lorr (Janssen) zijn nog steeds in Heide en de omgeving woonachtig. Zo is er een zorgboerderij genoemd

- naar De Lorr. Fameus is de Lorbaan die niet ver van Heide vanuit America richting Venray loopt. Onduidelijk is of deze oude smokkelroute naar Jan de Lorr genoemd is, of misschien omgekeerd.
2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijn gericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen'
 - a. Bij het ontwerp van de woningen is bewust gekozen om de gebouwworm in harmonie te houden met de bestaande woning. De karakteristieke contouren blijven behouden, terwijl de goot- en nokhoogte licht zijn aangepast om te kunnen voldoen aan de hedendaagse isolatie-eisen. De buitenwerkse maten van het hoofdgebouw blijven ongewijzigd, waarmee het oorspronkelijke volume en de ruimtelijke beleving intact blijven.
Aan de straatzijde blijven de kenmerkende bovenramen in de kozijnen behouden, zoals die ook in de huidige situatie aanwezig zijn. De voordeur is op dezelfde plek geplaatst als in de oorspronkelijke woning, terwijl de ingang van de tweede woning aan de linkerzijde is gepositioneerd, conform de wens van de gemeente. Omdat de onderbouw van de huidige woning niet voldoet aan de actuele bouweisen, wordt deze in zijn geheel opnieuw opgebouwd.
Beide woningen krijgen een volwaardig en zelfstandig karakter, met een goede oriëntatie en zicht op de straat. Daarmee ontstaat een zorgvuldig gescheiden tweewoningenstructuur, waarbij ieder huis zijn eigen identiteit en privacy behoudt.
Het ontwerp verwijst subtiel naar de agrarische oorsprong van de locatie door het toepassen van boerderij-elementen zoals ronde en gebogen ramen. Grote raampartijen aan de linkerzijde en achterzijde van beide woningen zorgen voor veel daglicht en een sterke relatie met de omgeving. De sloop van de voormalige stallen maakt ruimte voor een meer open erfstructuur, waardoor er een fraai zicht ontstaat op het achterliggende landschap.
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - a. Er is bij deze splitsing voldaan aan alle gestelde normen van milieuaspecten. Deze worden in de motivering van het TAM IMRO plan omschreven of hier zijn onderzoeken naar verricht.
 4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1;
 - a. Zie toelichting onder sub 1. De splitsing van de woning draagt bij aan de versterking van de architectonische waarden.
 5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
 - a. Het bestaande grondoppervlak van het hoofdgebouw wordt iets kleiner van 201m², het nieuwe bedraagt 197m². Het wordt dus niet vergroot. De bijgebouwen aan de achterzijde worden wel iets groter. Deze gaan van 35m² naar 42m². Dit is o.a. nodig voor de dikkere spouwmuur en compensatie van het hoofdgebouw. In totaal is het grondoppervlak 239m².
 6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
 - a. De inhoud van de bestaande woning bedraagt 1145 m³.
 7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat;
 - i. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 - ii. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 - iii. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 - a. Er wordt voldaan aan alle bovenstaande punten. De sloop is 573m³ tbv sloopcompensatie Heidseweg, van bovengrondse schuren die legaal zijn gebouwd, binnen het bp Buitengebied Heide. De totale sloop van de gebouwen is 552m²/ 1577m³
 8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;

- a. Conform afspraak tussen initiatiefnemer en gemeente Venray is in de anterieure overeenkomst van het TAM IMRO plan Heidseweg 56 te Heide opgenomen dat de schuren binnen twee jaar na vaststelling van het TAM IMRO plan gesloopt moeten zijn.
- 9. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 - a. Twee schuren achter de woning aan Heidseweg 56, te Heide worden helemaal gesloopt.
- 10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume.
 - a. Er wordt in totaal 552m² en 1577m³ bovengrondse schuren gesloopt. De sloop tbv opsplitsen woning Heidseweg = 573m³

3.5.5 Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

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 bijlagen aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Regelgeving

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Het omgevingsprogramma Venray Vergroent sluit hierop aan.

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een zeer kleine ontwikkeling waarbij stallen gesloopt worden en een woning wordt gesplitst. De bijdrage aan het klimaat is daarom voornamelijk gelegen in minder verharding en isoleren van de woningen. Hiermee wordt energie bespaard.

4.2.2 Conclusie

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

4.3 Bodem en asbest

4.3.1 Beoordelingskader

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

4.3.2 Planspecifiek

Door HMB is een vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit vooronderzoek wordt verwacht dat ter plaatse van de onderzoeklocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB als gevolg van het decennialange bedrijfsmatige gebruik.

Tevens is er sprake van onverharde bodem ter plaatse van de voormalige druppelzones rondom een asbestverdachte dakbedekking. Deze bodem is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen met asbest en PCB. Vanwege het ontbreken van het verwijderingscertificaat van de bovengrondse dieseltank (1.500 liter) is de bodem ter plekke van deze locatie verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met minerale olie en BTEXN.

De bodem ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast is verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met OCB.

Geadviseerd wordt ten aanzien van de verdachte deellocaties een verkennend bodemonderzoek (asbest) (NEN 5740 en NEN 5707) uit te voeren om een eventuele bodemverontreiniging te verifiëren.

4.3.3 Conclusie bodem

Nader onderzoek wordt nog uitgevoerd, maar zal niet leiden tot een belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 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.

Nabij de planlocatie zijn enkele percelen met een agrarische bestemming waar in beginsel gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk dan een spuitzone voor een voor driftgevoelige locatie aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de locatielgrens. 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.

Voor het plangebied geldt dat het rood omlijnde gebied (zie Figuur 11) onderdeel uitmaakt van het TAM-IMRO plan. Voor de agrarische percelen binnen het plangebied wordt een beperking opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van gevoelige bestemmingen (Wonen en Maatschappelijk).



Figuur 11: Plangebied

Tegenover de te splitsen woning ligt ook een perceel met een agrarische bestemming, Heidseweg 65. Dit betreft een smalle strook bij een agrarisch bouwblok.



Figuur 12: Agrarisch perceel met in grijs het bouwblok.

Het perceel wordt al meer dan 10 jaar gebruikt als toegang voor het agrarische bedrijf. Er worden geen gewassen op geteeld. Zie hiervoor het overzicht in Bijlage 5. Het perceel grenst daarbij aan woningen en zal ook

nooit meer feitelijk agrarisch in gebruik genomen kunnen worden. De eigenaar heeft dit ook bevestigd. Er is derhalve ook geen risico met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.4.1 Conclusie

Het onderdeel spuitzone is geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Wegverkeer

De toevoeging van een extra woning heeft geen effect op het verkeer op de Heidseweg.

4.5.2 Parkeren

De woningen worden gesplitst en daar worden twee zelfstandige woningen gecreëerd, dit zijn twee-onder-een-kap woningen. De mobiliteit voor dit plan wordt niet belast, doordat er al een aan- en afvoer stroom bestond op de huidige locatie. Voor woningen gelden lagere verkeersbewegingen. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden en de omgeving zal hieraan geen hinder ondervinden.

4.5.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

4.6.1 Beoordelingskader

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 milieubaarden 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.

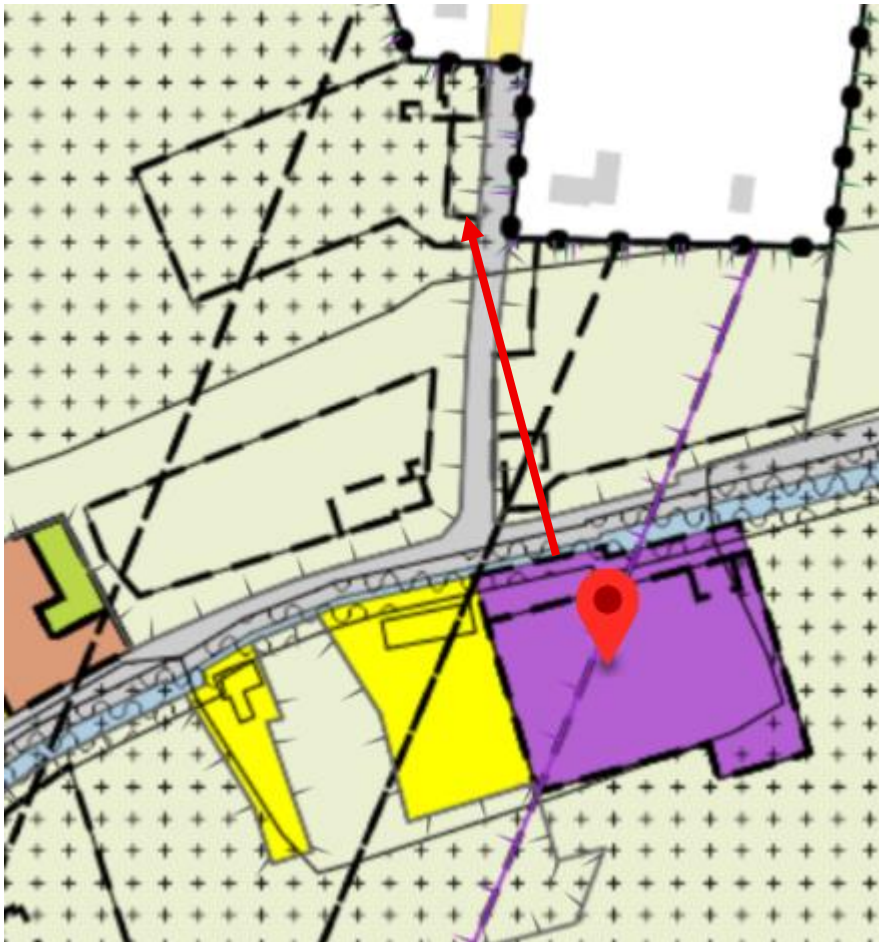
4.6.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één extra woning. De beoogde woning betreft een 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.

4.6.3 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van de woning binnen het plangebied wordt een gevoelig object toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen.

In de buurt van het plangebied, aan de Heidseweg, ligt een bakkerij. Dit is een categorie 1 bedrijf en heeft geen invloed op de woningen. Aan de Begijnhofweg ligt een transportbedrijf. Dit bedrijf ligt op ruim 120 meter afstand en heeft geen invloed op de te realiseren woningen. Naast het transportbedrijf is een woning gelegen. Deze woning is voor het bedrijf de maatgevende woning.



Figuur 13: Locatie transportbedrijf

Aan de Heidseweg 65 ligt een agrarisch bouwblok. Op dit adres is echter geen bedrijf meer gevestigd. Bij nieuwvestiging op deze locatie zal rekening gehouden moeten worden met de omliggende woningen. Hierbij zijn de woningen op nr. 59 en 66 maatgevend. Er liggen ook geen geurcontouren over het plangebied heen, waardoor geurhinder niet wordt verwacht, zie hiervoor ook paragraaf 4.9.

Er is derhalve geen hinder te verwachten van bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving.

4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 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 de situatie aan de Heidseweg zal daarom getoetst worden aan beide kaders.

4.7.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor een nieuw geluidsgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten in een geluidsaandachtsgebied 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.

Tabel 2: Standaard en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw		
Geluidbronssoort	Standaardwaarde (voorkeurswaarde) [in L _{den}]	Grenswaarde (maximale waarde) [in L _{den}]
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}

4.7.3 Eisen bij meer geluid dan de standaardwaarden

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.

4.7.4 Geluid tot en met grenswaarde

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig 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).

4.7.5 Beleid gemeente Venray

De projectlocatie 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)wegverkeerslawaaï.

4.7.6 Beoordeling geluid wegverkeer

Embridge heeft een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting wegverkeer (bijlage 2) op de nieuw te realiseren woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op Heidseweg 56 maximaal 51 L_{den} bedraagt op de oostelijke gevel van de begane grond (TP06 en TP07). De hoogste geluidsbelasting voor Heidseweg 58 bedraagt 52 L_{den} op de begane grond van de oostelijke gevel van Heidseweg 58 (TP08). De standaardwaarde voor gemeentelijke wegen van 53 L_{den} wordt bij beide woningen niet overschreden. Omdat de standaardwaarde niet wordt overschreven zijn er geen aanvullende maatregelen nodig.

Tabel 5-a Wegverkeerslawaaï (L _{den})				
Id.	Omschrijving	Hoogte [m]	Begane grond [L _{den}]	Verdieping [L _{den}]
TP01	Heidseweg 56	1,7	28	--
TP02		1,7/4,8	27	28
TP03		1,7/4,8	41	42
TP04		4,8	--	44
TP05		1,7/4,8	46	46
TP06		1,7/4,8	51	50

TP07		1,7/4,8	51	50
TP08		1,7/4,9	52	51
TP09		1,7/4,9	46	46
TP10		4,9	--	44
TP11	Heidseweg 58	1,7/4,9	42	43
TP12		1,7/4,9	41	42
TP13		4,9	--	41
TP14		4,9	--	32
TP15		1,7/4,9	30	31

4.7.7 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. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde woningen niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

4.7.8 Conclusie geluid

Het aspect 'geluid' vormt, inclusief de toepassing van de hogere waarden voor wegverkeerlawaai, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 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.

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.

4.8.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 1 woning. 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.

4.9 Geur

4.9.1 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).

4.9.2 Planspecifiek

De extra woning ligt in het buitengebied van Heide, tegen de dorpskern aan.

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) 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.

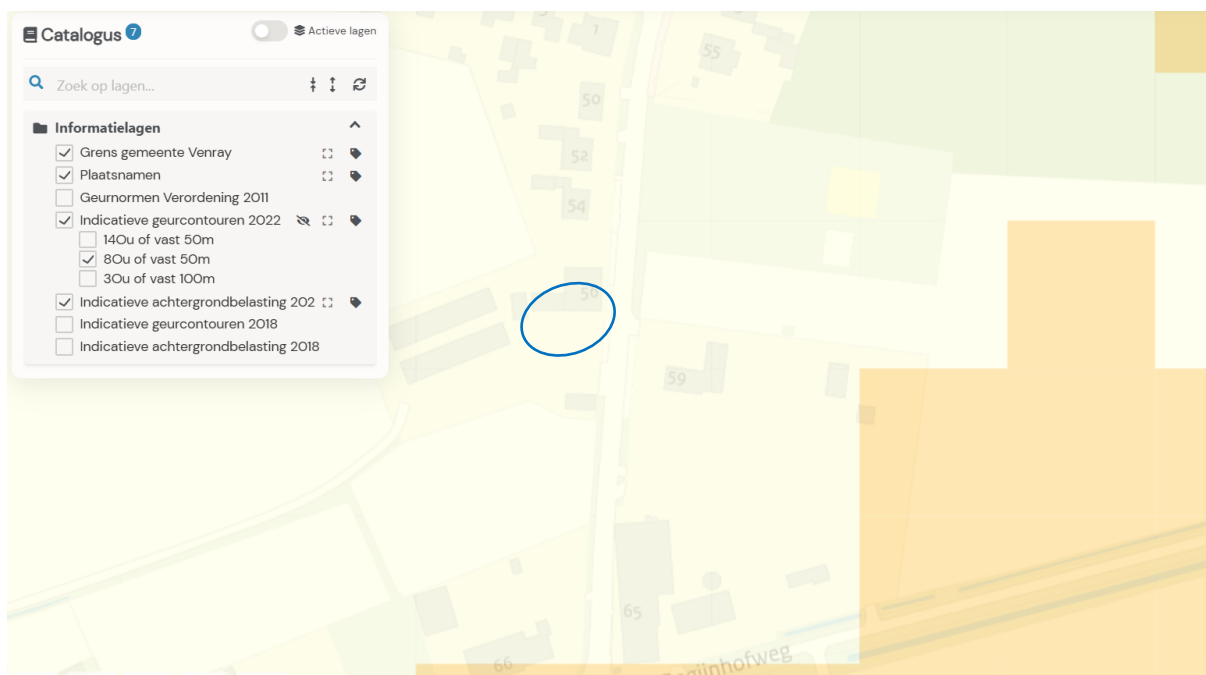
Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting wordt bepaald door de dichtstbijzijnde veehouderij. In het geval van de Heidseweg 56 en 58 is dit de veehouderij aan de Begijnhofweg 5 in Heide. Middels de gegevens van de Kern Registratie Dierverblijven is een berekening opgesteld in V-stack Vergunning versie 2020. Hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario waarbij de geuremissie van de Begijnhofweg op het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak ten opzichte van de Heidseweg 56 en 58 is geplaatst. Voor de toetspunten van de Heidseweg 56 en 58 is voor beide locaties uitgegaan van een centraal punt op de oostelijke gevel.

De resultaten laten zien dat de voorgrond belasting bij Heidseweg 56 2,4 ouE/m³ is en bij Heidseweg 58 2,5 ouE/m³. Beide waarden liggen ver onder de grens waarde van 8,0 ouE/m³ volgens de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011'.

Achtergrondbelasting

Uit de geurhinderkaart blijkt dat er geen geurhindercontouren van intensieve veehouderijen over het te ontwikkelen plangebied liggen. 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 14: Geurkaart Venray

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Water

4.10.1 Regelgeving

Waterschap Limburg

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. Het waterschapsbeleid is uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburg water in een veranderend klimaat' dat Waterschap Limburg op 8 december 2021 heeft vastgesteld. Het waterbeheerprogramma heeft een planhorizon van 2022-2027.

Met dit waterbeheerprogramma zet Waterschap Limburg Naam nakijken) de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, het herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

In de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits: vasthouden, bergen, afvoeren.

Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen. Deze trits wordt bepaald in de Waterschapsverordening. Bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen moet wateroverlast worden voorkomen. Het principe van 'waterneutraal bouwen' is hierbij de leidraad. Dit houdt bij uitbreiding van het verhard oppervlak in:

- Het terug in de bodem brengen van regenwater door dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd zodat een bui van 60 mm in 2 uur geborgen kan worden.

- De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de voorziening bedraagt 24 uur.
- Het water als gevolg van een bui groter dan 60 mm/2 uur mag worden afgevoerd naar het riool. Wel moet inzichtelijk gemaakt worden wat de gevolgen zijn van een bui van T=100 (45 mm in 30 minuten). Een dergelijke bui mag niet tot overlast leiden.

Gemeente Venray

Het document de 'Toetssteen Openbare Ruimte' (2022) is opgesteld met als doel om de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray te waarborgen. De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. De Toetssteen bevat voor diverse gelijkwaardige vakdisciplines de algemene uitgangspunten met betrekking tot de betreffende vakdiscipline. Eén van de vakdisciplines die beschreven wordt is hoofdstuk 10 'Riool en Water'. Vanuit de gemeente geldt voor deze discipline het vigerende beleidsdocument 'Gemeente Rioleringsplan (GRP) 2022 t/m 2025'.

In het GRP staat de huidige toestand van het riool beschreven, wordt aangegeven hoe het systeem wordt beheerd, wordt een overzicht gegeven van de geplande (verbeter)maatregelen en worden financiële consequenties in beeld gebracht. Hierbij moet expliciet ingegaan worden op de drie zorgplichten te weten afvalwater, hemelwater en grondwater. Wat betreft het (hemel)watersysteem gelden de volgende ontwerpuitgangspunten:

- De ontwerpprocedure ten behoeve van een bouwplan moet geschieden volgens de (digitale)watertoetsprocedure. De uitkomst hiervan zal het vertrekpunt van ontwerpen zijn. Van dit proces zal de gemeente structureel op de hoogte moeten worden gehouden. Dat geldt in alle fases van initiatief- tot en met beheerfase.
- Een gescheiden rioleringsstelsel aanleggen op nieuwbouwlocaties woningbouw en nieuwbouwlocaties industrieterreinen. Maatwerk toepassen in overleg met de gemeente.
- Bij reconstructies van bestaande infrastructuur met een gemengd rioolstelsel het hemelwater afkoppelen van het bestaande stelsel.
- 100% van het hemelwater infiltreren binnen het plangebied. Indien direct infiltreren niet mogelijk is, dan bufferen en vertraagd afvoeren naar open water.
- Ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen volgens Kennisbank Stedelijk Water. De infiltratie- en retentievoorziening heeft een totale bergingscapaciteit van minimaal 60 mm (Indien de voorziening een overloop heeft richting waterschapswater, gelden de rekenwaardes van het waterschap).
- De infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder.
- Noodoverloop overstort op maaiveld.
- Afvoerpieken zoveel mogelijk terugdringen.
- Voorkeur voor centrale open infiltratievoorziening. Het type infiltratie- en/of retentievoorziening moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. De infiltratievoorzieningen dienen minimaal reinigbaar, inspecteerbaar en belastbaar voor een brandweer blusvoertuig te zijn.
- Alle constructieonderdelen van het rioleringsstelsel dienen gekeurd te zijn door KIWA volgens de van toepassing verklaarde normen en keuringseisen (NEN, CE, KOMO).

Voor infiltratie- en retentievoorzieningen ten behoeve van regenwater gelden de volgende eisen:

Infiltreren in openbaar gebied

Wadi

- Inpassing in de omgeving middels natuurlijke glooiingen, geen 'harde' knikken ter plaatse van voet en kruin taluds, oftewel komvormig afwerken.
- De voorkeur gaat uit naar mogelijk meervoudig gebruik van de wadi, bijvoorbeeld in combinatie met een speelveld.
- In de wadi mogen derhalve diverse bodemniveaus voorkomen. Voorkeur voor taludhelling 1:6 en daar waar mogelijk nog flauwer.
- Bekleding taluds:
 1. Gras, (grasmengsel Bermen/Talud 2,0 kg/are), maximale taludhelling 1:5
 2. Ruw gras, maximale taludhelling 1:3.
 3. Vaste planten (mengsel in overleg met gemeente), maximale taludhelling 1:1.
- Het planten van waterminnende boomsoorten in wadi, in mineraalrijke teelaarde.

- Eventuele overige ontwerpeisen afhankelijk van locatie wadi, overleg met gemeente is gewenst.
- De bereikbaarheid ten behoeve van onderhoud moet worden gewaarborgd.

4.10.2 Planspecifiek

In het plan is voorzien dat er fors minder verhard oppervlak komt. Er hoeft derhalve niet voorzien te worden in extra waterberging. Voor de bestaande bebouwing blijft de huidige wijze van afvoer hemelwater van toepassing.

4.10.3 Riolering

De extra te realiseren woning wordt aangesloten op bestaande riolering.

4.10.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Soorten en gebiedsbescherming

4.11.1 Beoordelingskader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee.

4.11.2 Onderzoek flora & fauna

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

Tabel 4. Uitkomsten quickscan flora & fauna

Flora		Beschermde soorten niet aangetroffen	Geen effecten op beschermde soorten
Fauna			
	Zoogdieren		
	Vleermuizen	Plangebied geschikt	Effecten te verwachten, nader onderzoek noodzakelijk
	Overige zoogdieren	Sporen aangetroffen	Effecten te verwachten, nader onderzoek noodzakelijk
	Vogels	Meerder nesten aangetroffen in de aanwezige bebouwing	Effecten te verwachten, naast werkzaamheden buiten het broedseizoen ook alternatieve nestgelegenheden realiseren voor de huismus
	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

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

Eekhoorn

Aanwezigheid van de eekhoorn is uitgesloten. Hierdoor is verstoring van de eekhoorn uitgesloten. Geen mitigerende maatregelen zijn nodig.

Huismus

Uit onderzoek blijkt dat de huidige nesten in de noordelijke schuur niet actief worden bewoont. Echter, door gebrek aan bewijs dat deze nesten al drie jaar onbewoond zijn of dat ze worden bewoond door een andere vogelsoort zijn mitigerende maatregelen en een omgevingsvergunning Flora en Fauna-activiteit noodzakelijk.

In het nader onderzoek zijn de mitigerende maatregelen beschreven.

Marters

Aanwezigheid van marterachtigen zijn niet uit te sluiten. De schuren moeten worden gesloopt in de periode waarvoor een vrijstelling geldt voor steenmarters. De schuren dient gesloopt te worden in de periode 15 augustus tot en met februari.

Vleermuis

Op basis van het naderonderzoek is tevens bevestigd dat een gewone dwergvleermuis onder het dak aanwezig is bij de woning. Omdat een vleermuisverblijf vernietigd zal worden door de beoogde werkzaamheden is een omgevingsvergunning Flora en Fauna-activiteit noodzakelijk.

In het nader onderzoek zijn de mitigerende maatregelen beschreven.

4.11.3 Stikstofdepositie

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 Embridge Nederland een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage.

De AERIUS-berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 4.

4.11.4 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren niet in een toename van boven de 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning benodigd.

4.11.5 Conclusie

Het aspect ‘soorten en gebiedsbescherming’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Beoordelingskader

Algemeen

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. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie

Voor archeologie ligt op de projectlocatie een archeologisch waarde gebied. Over het gehele projectgebied geldt ‘Waarde – Archeologie – 2’. Op deze gronden binnen de bestemming mag gebouwd worden mits de versterking van de bodem maximaal 500 m2 bedraagt en niet dieper is dan 50 cm. Het beoogde project is kleiner dan 500 m2 en de werkzaamheden vinden plaats op de al bestaande fundering. Op grond van het vigerende omgevingsplan en de beoogde werkzaamheden is geen onderzoek nodig.

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.

4.12.2 Planspecifiek

De woningsplitsing vindt binnen de bestaande bebouwing plaats. Een archeologisch onderzoek hiervoor is niet nodig.

4.12.3 Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Het pand aan de Heidseweg 56 te Heide heeft een rijke historie en is een waardevol pand. In het kader van de splitsing is in paragraaf 2.2 toegelicht hoe de historische waarde wordt behouden.

4.12.4 Conclusie

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

4.13 Omgevingsveiligheid

4.13.1 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, belemmeringsgebieden 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.

4.13.2 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.

4.13.3 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.

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.

4.14 Gezonde fysieke leefomgeving**4.14.1 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.

4.14.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Met het voorgenomen plan worden de bestaande opstallen binnen het plangebied van dit wijzigingsbesluit gesloopt. Het betreffen enkel schuren.

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.

4.14.3 Conclusie

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

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan wordt de splitsing van een woning en omzetting van agrarisch naar woonbestemming mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray is technisch opgesteld conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

5.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder 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 andere regels over 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.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.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.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Heidseweg 56, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, NL.IMRO.0984TAM.....-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaat van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2.1 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

5.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1.1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 1.2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan

van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

- Artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Artikel 1.4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 1.5 Zorgplicht: Dit artikel geeft aan dat een ieder bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan moet zorgdragen voor de fysieke leefomgeving en nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving moet voorkomen.

5.2.3 Functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan en welk gebruik van gronden en bouwwerken mogelijk is.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende functies en gebiedsaanduidingen toegelicht en wordt ook per functie aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze toedeling is gekozen.

5.2.4 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 5 Algemene bouwbeperkingen: dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, en de voorwaarde tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Artikel 9 Algemene gebruiksbeperkingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- Artikel 7 Beschermen van waarden: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen.
- Artikel 8 Algemene aanduidingsbepalingen: In dit artikel worden gebieden aangeduid waarvoor specifieke, sectorale regels gelden. Dit betreffen onder meer voorwaardelijke verplichtingen voor beeldkwaliteit, aanvullend bodemonderzoek en onderzoek gevelwering.
- Artikel 9 Algemene afwijkingsbepalingen: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

Binnen de gebieden 'Maatschappelijk' in het plangebied blijft de zorg boerderij mogelijk. Binnen het gebied 'Wonen', wordt één bouwblok met de aanduiding 'twee-aan-een' voorzien. Op de agrarische gronden wordt,

aanvullende aan de huidige regels een regeling opgenomen met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Gebiedsaanduidingen

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-IMRO omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden. Dit betekent dat voor sectorale regelgeving gebruik is gemaakt van gebiedsaanduidingen om een werkingsgebied toe te kennen met een directe relatie met de bijbehorende regeling.

Binnen het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat overtollige gebouwen binnen twee jaar worden gesloopt.

6. Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 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.

6.3 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 nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.4.1 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.

6.4.2 Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is een overleg geweest met de gemeente Venray op 13 maart 2025. Daarnaast heeft er in april 2025 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de bewoners van Heidseweg 50, 52, 54, 59, 65, 66 en met de bewoners van Heidseschoolweg 5. Er is positief gereageerd op beoogde ontwikkeling. Buren zijn actief tijdens het proces. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in Bijlage 6.

6.4.3 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.

Bijlagen

- Bijlage 1. Afbeelding Stedenbouwkundig schetsplan
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3. Quick scan flora en fauna onderzoek
- Bijlage 4. Aerijsberekening
- Bijlage 5. Analyse agrarisch gebruik aangrenzend perceel
- Bijlage 6. Omgevingsdialoog