

## Kleindorp 31-33 Den Tiel 6

TAM-omgevingsplan - gemeente Venray



## **COLOFON**

Gegevens over het plan:

|                         |                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Plannaam:               | TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ah Kleindorp 31-33 Den Tiel 6 |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.0984.TAM25026-va01                                  |
| Status:                 | Definitief                                                  |
| Datum:                  | 11 mei 2026                                                 |
| Projectnummer Buro SRO: | 36.90.35                                                    |

## **Gegevens projectbetrokkenen:**

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Opdrachtgever: | Michels Advies b.v. |
|----------------|---------------------|

## **Gegevens Buro SRO:**

|                               |                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Projectleider Buro SRO:       | Dhr. T. Vette                                 |
| Bezoekadres vestiging Arnhem: | Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem |
| Telefoon:                     | 026 – 35 23 125                               |
| E-mail:                       | arnhem@buro-sro.nl                            |
| Internet:                     | www.buro-sro.nl                               |



## Inhoudsopgave:

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Onderbouwing</b>                                                | <b>5</b>      |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                       | <b>6</b>      |
| 1.1 Aanleiding voor het initiatief                                 | 6             |
| 1.2 Ligging plangebied                                             | 6             |
| 1.3 Leeswijzer                                                     | 6             |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                                | <b>7</b>      |
| 2.1 Huidige situatie                                               | 7             |
| 2.2 Toekomstige situatie                                           | 8             |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving</b>                           | <b>13</b>     |
| 3.1 Rijksbeleid en rijksregels                                     | 13            |
| 3.2 Provinciaal beleid                                             | 14            |
| 3.3 Regionaal beleid                                               | 15            |
| 3.4 Waterschapsbeleid                                              | 15            |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                                            | 16            |
| <b>Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde leefomgeving</b>                 | <b>29</b>     |
| 4.1 Weging van het waterbelang                                     | 29            |
| 4.2 Activiteiten en milieuzonering                                 | 30            |
| 4.3 Bodem                                                          | 31            |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                                 | 31            |
| 4.5 Geur                                                           | 33            |
| 4.6 Geluid                                                         | 36            |
| 4.7 Omgevingsveiligheid                                            | 37            |
| 4.8 Trilling                                                       | 39            |
| 4.9 M.e.r.-beoordeling                                             | 39            |
| 4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)                             | 39            |
| 4.11 Gewasbeschermingsmiddelen                                     | 40            |
| 4.12 Conclusie veilige en gezonde leefomgeving                     | 41            |
| <b>Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit</b>                        | <b>42</b>     |
| 5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik                                       | 42            |
| 5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap                      | 42            |
| 5.3 Ecologie                                                       | 44            |
| 5.4 Verkeer en parkeren                                            | 46            |
| 5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie                               | 46            |
| <b>Hoofdstuk 6 Conclusie</b>                                       | <b>48</b>     |
| <b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b> | <b>49</b>     |
| 7.1 Participatie                                                   | 49            |
| 7.2 Kostenverhaal                                                  | 49            |
| 7.3 Economische uitvoerbaarheid                                    | 49            |
| <b>Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels</b>                        | <b>50</b>     |
| 8.1 Algemeen                                                       | 50            |
| <br><b>Bijlagen bij de onderbouwing</b>                            | <br><b>52</b> |
| Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek (Kleindorp)                    | 53            |
| Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek (Den Tiel)                     | 54            |
| Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek (Den Tiel)                     | 55            |
| Bijlage 4 Evaluatierapport bodemsanering (Kleindorp)               | 56            |
| Bijlage 5 Toelichting invoergegevens AERIUS-berekeningen           | 57            |
| Bijlage 6 AERIUS-berekening (sloop Kleindorp)                      | 58            |
| Bijlage 7 AERIUS-berekening (sloop Den Tiel)                       | 59            |
| Bijlage 8 AERIUS-berekening (aanleg Den Tiel en Kleindorp)         | 60            |
| Bijlage 9 AERIUS-berekening (gebruik Den Tiel en Kleindorp)        | 61            |
| Bijlage 10 Akoestisch onderzoek (Den Tiel en Kleindorp)            | 62            |
| Bijlage 11 Quickscan Flora en Fauna (Kleindorp)                    | 63            |
| Bijlage 12 Quickscan Flora en Fauna (Den Tiel)                     | 64            |
| Bijlage 13 Berekeningen geur (Kleindorp en Den Tiel)               | 65            |

|                               |                                                  |           |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| Bijlage 14                    | Verslag omgevingsdialoog (Den Tiel en Kleindorp) | 66        |
| <b>Regels</b>                 |                                                  | <b>67</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>                         | <b>68</b> |
| Artikel 1                     | Toepassingsbereik                                | 68        |
| Artikel 2                     | Begripsbepalingen                                | 68        |
| Artikel 3                     | Meet- en rekenbepalingen                         | 72        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Funcieregels</b>                              | <b>74</b> |
| Artikel 4                     | Agrarisch met waarden                            | 74        |
| Artikel 5                     | Wonen                                            | 75        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>                           | <b>79</b> |
| Artikel 6                     | Anti-dubbeltelregel                              | 79        |
| Artikel 7                     | Algemene aanduidingsregels                       | 79        |
| Artikel 8                     | Algemeen gebruiksverbod                          | 79        |
| Artikel 9                     | Aanvraagvereisten                                | 79        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                                  | <b>80</b> |
| Bijlage 1                     | Landschappelijk inpassingsplan (Kleindorp)       | 81        |
| Bijlage 2                     | Landschappelijk inpassingsplan (Den Tiel)        | 82        |
| Bijlage 3                     | Slooptekening (Kleindorp)                        | 83        |
| Bijlage 4                     | Slooptekening (Den Tiel)                         | 84        |
| <b>Verbeelding</b>            |                                                  | <b>85</b> |

# Onderbouwing

# Hoofdstuk 1 Inleiding

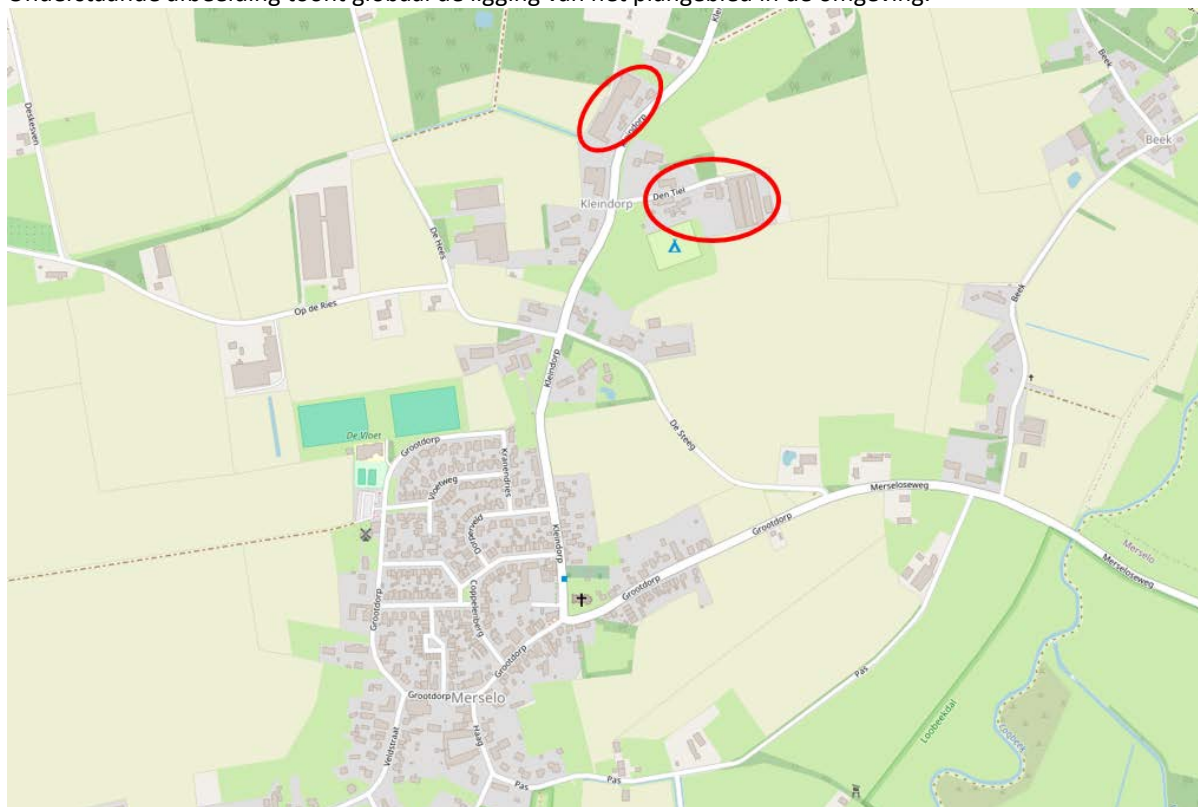
## 1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de locaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 (beide te Merselo) de pluimveehouderijen te slopen en weg te bestemmen. De locatie Kleindorp 31-33 in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus), de locatie Den Tiel 6 in het kader van de gemeentelijke 'Ruimte-voor-Ruimte regeling gemeente Venray 2023'. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Van de met de gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling verkregen drie bouwtitels voor burgerwoningen worden er twee ingezet op de locatie Kleindorp en één op de locatie Den Tiel.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Venray, dat sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 van kracht is (voorheen: het bestemmingsplan), maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform de Omgevingswet.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 deellocaties in het buitengebied van Venray, te weten Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 te Merselo. Het plangebied omvat de kadastrale percelen sectie Z nummers 30, 31 gedeeltelijk, 510, 758, 771, 769 en sectie X nummers 119, 405, 406, 407 en 408. Vanwege spuitzonering omvat het plangebied ook de kadastrale percelen sectie Z nummers 371, 549, 768 en sectie X nummers 113, 115, 120, 127, 419, 420, Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in de omgeving (bron: OpenStreetMap)

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een goede omgevingskwaliteit. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Huidige situatie

#### *Kleindorp 31-33*

De deellocatie Kleindorp 31-33 ligt aan de noordwestzijde van het bebouwingscluster Kleindorp, ten noordoosten van de kern Merselo. Direct ten noorden grenst het plangebied aan een bosgebied. De locatie wordt ontsloten door de Kleindorp. Langs deze weg bevinden zich verschillende bebouwde erven, onder meer voor wonen en (agrarische) bedrijvigheid.

Aan de Kleindorp 31-33 bevindt zich een pluimveehouderij, welke in het kader van dit plan wordt gesloopt en wegbestemd. Op deze deellocatie bevindt zich aan de westkant een langgerekt cluster van de bedrijfsgebouwen van de pluimveehouderij, met daarnaast aan de noordoostkant een bedrijfswoning en vrijstaande berging. Ten zuidwesten daarvan staat een tweede bedrijfswoning met aangrenzende garageberging. Het terrein rondom de woningen is ingericht als tuin, terwijl overige delen uit grasland en opgaande beplanting bestaan. Aan de straatzijde is een lage beukenhaag en een berk aanwezig, naast een coniferenhaag, enkele kleinere bomen en een groep siersoorten. Het terrein wordt ontsloten via meerdere inritten.



Luchtfoto deellocatie Kleindorp 31-33 (exclusief 'milieuzone – spuitvrije zone') (bron: PDOK viewer)

#### *Den Tiel 6*

De deellocatie Den Tiel 6 ligt aan de oostzijde van het bebouwingscluster Kleindorp. De locatie grenst aan de westzijde aan bebouwde erven en aan de noord- en oostzijde aan open agrarisch gebied, bos en beplanting. Aan de oostkant vormt de bomenrij langs de weg Beek een landschappelijke begrenzing.

De deellocatie Den Tiel 6 is in gebruik als pluimveehouderij. Er staat een bedrijfswoning met aangrenzende bergingen en een vrijstaande berging ten zuidwesten van de woning. Ten oosten van de woning bevinden zich de stallen en een mestloods. Rondom de woning en bijgebouwen is verharding aanwezig, evenals een graspad naar de weg aan de zuidoostzijde. De westkant van het perceel is ingericht als tuin en speelveld, terwijl de

noordzijde deel uitmaakt van het akkerland. De aanwezige beplanting bestaat uit enkele solitaire bomen (hazelaar, perenboom, magnolia en notenboom), een rij haagbeuken, een es en een strook sierheesters.



Luchtfoto deellocatie Den Tiel 6 (exclusief 'milieuzone – spuitvrije zone') (bron: PDOK viewer)

## 2.2 Toekomstige situatie

Navolgend wordt het initiatief toegelicht aan de hand van de te onderscheiden deellocaties:

### Deellocatie Kleindorp 31-33

Op deze locatie wordt de veehouderij beëindigd en wordt het volledige cluster van bedrijfsgebouwen aan de noordwestzijde, evenals het bijgebouw van de bedrijfswoning aan de noordoostkant, gesloopt. Ook de verhardingen rondom deze bebouwing worden verwijderd. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Ten zuiden van beide bestaande woningen worden twee nieuwe vrijstaande burgerwoningen gerealiseerd.

De locatie wordt landschappelijk ingepast (zie het inpassingsplan in bijlage 1 bij de regels). De erven worden ingericht als tuin, passend binnen een woonbestemming, en voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor de afvoer van hemelwater worden infiltratiegreppels aangelegd aan de noordwestzijde van de kavels. De aanwezige sierbeplanting, de berk en een deel van de beukenhaag aan de straatzijde worden verwijderd en vervangen door gebiedseigen beplanting, waaronder hagen, bomenrijen, een struweelhaag en een groensingel, zodat de nieuwe inrichting aansluit bij het karakter van het omliggende landschap.





Afbeelding van de beoogde landschappelijke inpassing (bron: Landschappelijke inpassing 'Kleindorp 31-33')

#### Deellocatie Den Tiel 6

Op deze locatie wordt eveneens de veehouderij beëindigd. Alle stallen en de mestloods ten zuidoosten van de stallen worden gesloopt. Ook het graspad en de verhardingen ten zuiden van deze bebouwing worden verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en ten noordoosten van deze woning wordt een nieuwe vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw gerealiseerd.

De locatie wordt landschappelijk ingepast (zie het inpassingsplan in bijlage 2 bij de regels). De gronden rondom de woningen worden ingericht als tuin, terwijl het gebied ten zuidoosten wordt ingericht als huisweide. Bij de bestaande en nieuwe woning wordt voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hemelwater van daken en verhardingen wordt via infiltratiegreppels afgevoerd naar de oost- of westzijde van de kavels. De aanwezige strook met sierbeplanting aan de zuidoostkant van de bestaande woning wordt vervangen door nieuwe gebiedseigen beplanting, waaronder geschoren hagen, losse bomenrijen en een hoogstamboomgaard, waarmee wordt aangesloten bij de historische en landschappelijke kenmerken van de omgeving.



Afbeelding van de beoogde landschappelijke inpassing (bron: Landschappelijke inpassing 'Den Tiel 6')

#### Groter bouwen op de deellocaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6.

##### Algemeen.

Op de deellocatie Kleindorp 31-33 wordt de pluimveestal gesloopt in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). Een deel van de bedrijfsgebouwen (het eierlokaal, de mestloods en de installatieruimte, zie de rood gemarkeerde gedeelten op de slooptekening in bijlage 3 bij de regels) valt daar niet onder, komt niet voor een vergoeding in aanmerking, en zou in principe kunnen blijven staan. In onderstaande tabel is de oppervlakte en de inhoud (bovengronds volume) vermeld.

| Gebouw:                            | Oppervlakte:               | Inhoud:                     |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Berging 1 / Berging 2 / Eierlokaal | 345,60m <sup>2</sup>       | 1589,76m <sup>3</sup>       |
| Installatieruimte                  | 165,43m <sup>2</sup>       | 1769,71m <sup>3</sup>       |
| Mestloods                          | 180,84m <sup>2</sup>       | 781,66m <sup>3</sup>        |
| <b>Totaal</b>                      | <b>691,87m<sup>2</sup></b> | <b>4141,13m<sup>3</sup></b> |

Tabel met berekening oppervlakte en inhoud van bedrijfsgebouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33 die buiten de Lbv-plus vallen.

Vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit is het laten staan echter zeer ongewenst. Deze bedrijfsgebouwen wil men, ondanks de kapitaalsvernietiging en het gegeven dat ze legaal aanwezig zijn, daarom slopen en op basis van de bouw-/slooptekening zoals die is opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' inzetten voor:

- het bouwen van een groter bijgebouw bij de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning op de deellocatie Den Tiel 6, en
- het kunnen realiseren van grotere woningen en/of grotere aan-/bijgebouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33 (4 woningen incl. aan-/bijgebouwen die groter zijn dan de 'standaard' 875m<sup>3</sup>).

#### Groter bijgebouw op de deellocatie Den Tiel 6.



Het grotere bijgebouw op de deellocatie Den Tiel 6 is bedoeld als bijgebouw bij de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning en niet bedoeld voor bij de bestaande woning Den Tiel 6. Bij die bestaande woning zijn reeds bijgebouwen van een voldoende omvang aanwezig. Initiatiefnemer heeft de sterke voorkeur om het bijgebouw als vrijstaand bijgebouw bij de ruimte-voor-ruimte woning te situeren. Op de voorgestelde plek (zie pagina 13 van het landschappelijk inpassingsplan wat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd) schermt het bijgebouw de ruimte-voor-ruimte woning af van de bestaande woning met bijgebouwen en kan rondom de ruimte-voor-ruimte woning een tuin worden aangelegd zonder dat dit onderbroken wordt door erfverhardingen voor voertuigen en dergelijke. Door te kiezen voor een vrijstaand bijgebouw ontstaat ook meer ontwerp vrijheid voor de woning. Deze wil men vormgeven als één of twee bouwlagen met een kap. Combineren met het bijgebouw zou met zich meebrengen dat in de bouwmasa van de woning/aanbouw een overheaddeur met een breedte van 3,8m en een hoogte van netto 4m (voor toegang campertruck) geïntegreerd moet worden, deze deur bepaalt dan op een negatieve manier de vormgeving van de woning. En wellicht het belangrijkste argument: men wil eerst de ruimte-voor-ruimte woning bouwen en pas (enkele jaren) later het nieuwe bijgebouw. Het nieuwe bijgebouw is namelijk nog niet direct nodig omdat de bestaande bijgebouwen bij de woning Den Tiel 6 (oppervlakte is circa 285m<sup>2</sup>) nog enkele jaren gebruikt kunnen worden.

Het nieuwe bijgebouw wil men uitsluitend hobbymatig bij de woonfunctie gebruiken. Initiatiefnemer heeft als hobby oude voertuigen en houdt van kamperen, waarvoor de nodige voertuigen aanwezig zijn. Deze voertuigen wil initiatiefnemer te zijner tijd stallen in het nieuwe bijgebouw waarbij deze voertuigen door middel van zelfwerkzaamheid worden gerepareerd/onderhouden/gerestaureerd.

In het nieuwe bijgebouw worden ook de diverse tuin- en parkmachines gestald die nodig zijn voor het onderhoud van de tuinen bij de woningen. Ook wil men in het bijgebouw de twee personenauto's stallen. Het nieuwe bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 10x25 = 250m<sup>2</sup>, een goothoogte van circa 3m, een bouwhoogte van circa 5,5m, en wordt afgedekt met een zadeldak. De precieze bouwhoogte is nog nader te bepalen in verband met de afstemming van de dakvorm en -helling op de dakvorm en -helling van de ruimte-voor-ruimte woning. Op basis van de hiervoor genoemde maten heeft het bijgebouw dan een inhoud van circa 1100m<sup>3</sup>. Het totaal toegestane volume voor de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning (incl. aan-/bijgebouwen) op de deellocatie Den Tiel 6 wordt dan 875m<sup>3</sup> + 1100m<sup>3</sup> = **1975m<sup>3</sup>**.

#### *Groter bouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33*

Op de deellocatie Kleindorp 31-33 wil men woningen incl. aan-/bijgebouwen met een extra inhoudsmaat van 425m<sup>3</sup> kunnen realiseren. Dit kan in de vorm van een groter bijgebouw of één grotere bouwmasa waarin woning en bijgebouwen zijn ondergebracht. Het totaal toegestane volume voor de woningen (incl. aan-/bijgebouwen) op de deellocatie Kleindorp 31-33 wordt dan 875m<sup>3</sup> + 435m<sup>3</sup> = **1310m<sup>3</sup>**.

#### *Berekening bouw-/sloopvolume.*

In onderstaande tabel is het totaal toe te voegen extra volume op de deellocaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 weergegeven.

| Onderdeel:                                                                     | Toe te voegen bouwvolume: |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Groter bijgebouw bij ruimte-voor-ruimte woning op de deellocatie Den Tiel 6    | 1100m <sup>3</sup>        |
| Grotere woningen incl. aan-/bijgebouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33 (4x) | 1740m <sup>3</sup>        |
| <b>Totaal</b>                                                                  | <b>2840m<sup>3</sup></b>  |

Tabel met totaal toe te voegen bebouwingsvolume.

In onderstaande tabel (dit is de tabel van de bouw-/sloopregeling van het moederplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels') is het minimaal benodigde sloopvolume berekend.

| Bebouwingsvolume:        | Factor:       | Sloopvolume:             |
|--------------------------|---------------|--------------------------|
| 250m <sup>3</sup>        | 100%          | 250m <sup>3</sup>        |
| 2590m <sup>3</sup>       | 150%          | 3885m <sup>3</sup>       |
| <b>2840m<sup>3</sup></b> | <b>Totaal</b> | <b>4135m<sup>3</sup></b> |

Tabel met berekening minimaal benodigde sloopvolume

Het sloopvolume van de bedrijfsgebouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33 bedraagt 4141,13m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldoende sloop op eigen terrein gerealiseerd.

Alle aan de gebouwen verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-) ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen worden gesloopt.

Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat pas mag worden gestart met de bouw van de nieuwe woningen op de deellocaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 als de bedrijfsgebouwen op de deellocaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 (zoals aangegeven op de slooptekeningen in bijlage 3 en 4 van de regels) zijn gesloopt.

*Inhoud woning Den Tiel 6.*

De inhoud van de woning en het bijgebouw Den Tiel 6 bedraagt in de huidige/werkelijke situatie 2110m<sup>3</sup>. De te slopen overkapping (zie de slooptekening in bijlage 4 van de regels) met een inhoud 246,25m<sup>3</sup> is daarin niet meegerekend. De inhoud van 2110m<sup>3</sup> is tot stand gekomen op basis van eerder verleende vergunningen.

*Samengevat ziet de inhoud van de woningen incl. aan-/bijgebouwen zoals die op de verbeelding worden toegestaan er dan als volgt uit:*

| <i>Woning:</i>                                                                               | <i>Inhoud:</i>           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Kleindorp 31, 33 en nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen op deellocatie Kleindorp 31-33</i> | <i>1310m<sup>3</sup></i> |
| <i>Den Tiel 6</i>                                                                            | <i>2110m<sup>3</sup></i> |
| <i>Nieuwe ruimte-voor-ruimte woning op deellocatie Den Tiel 6</i>                            | <i>1975m<sup>3</sup></i> |

## Hoofdstuk 3      **Beleid en regelgeving**

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

### **3.1      Rijksbeleid en rijksregels**

#### **3.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt deze omgevingsvisie ook als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

#### *Gebiedsgericht*

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen.

#### **3.1.2      Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
3. Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

4. Veiligheid primaire waterkeringen;
5. Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
6. Kwaliteit van de buitenlucht;
7. Waterkwaliteit;
8. Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.



### **3.1.3 Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling)**

Op 12 juni 2023 zijn de definitieve regelingen 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv)' en 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus)' gepubliceerd. Beide regelingen zijn een subsidieregeling voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf of een locatie van hun bedrijf. Beide regelingen hebben als doel om de stikstof-uitstoot door de veehouderijen op Natura 2000-gebieden structureel te verlagen.

Het belangrijkste verschil tussen de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) en de Lbv-plus is de doelgroep en de vergoeding. De Lbv-plus is specifiek voor piekbelasters, die met de hogere vergoeding een stimulans krijgen om te stoppen, inclusief vergoeding voor sloopkosten. De Lbv is een bredere regeling voor het beëindigen van veehouderijen, maar biedt een lagere vergoeding en geen vergoeding voor sloopkosten.

### **3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid**

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd wordt of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkeling en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 - 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi - overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogingen centraal:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
  1. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
  2. in landelijk gebied
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
- Klimaatadaptatie en energie transitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'land- en tuinbouw' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

### *Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2026*

Van 26 mei tot en met 7 juli 2025 lag het Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2026 ter inzage. Het document vormt de actualisatie van de POVI 2021, aangepast aan de eisen en structuur van de Omgevingswet en geïntegreerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Waar de POVI vooral beleidsmatig was, koppelt de het nieuwe beleid de doelen direct aan juridisch bindende regels in de omgevingsverordening.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

De Omgevingsverordening Limburg is (op 3 februari 2025) in werking getreden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt daarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014. De Omgevingsverordening Limburg 2021 voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal

beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

### **3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid**

Op grond van de provinciale verordening ligt onderhavig plangebied in 'Buitengebied'. Daarmee is artikel 12.1 uit de verordening van toepassing. In het kader daarvan dient rekening gehouden te worden met hoofdstuk 3 en 5 uit de Omgevingsvisie. De provincie Limburg staat woningbouw op basis van de Omgevingsvisie in beginsel enkel toe binnen bestaand stedelijk gebied. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, waar het bijvoorbeeld gaat om een lokale en kleinschalige woonbehoefte. Het toevoegen van drie woningen in het bebouwingslint/bebouwingscluster Kleindorp past binnen deze gedachte.

Voor de regio Noord-Limburg geldt dat een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde regionale woonvisies en regionale onderzoeken. In paragraaf 3.3.2 is toegelicht dat het plan hierbinnen passend is. Daarnaast dient te worden beschreven hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van de woning komt te vervallen als de woning niet binnen 5 jaar na vaststelling is gerealiseerd. De gemeente Venray heeft de werkwijze dat dit in de anterieure overeenkomst wordt geborgd.

De activiteit past binnen het beleid en de regels van de provincie Limburg.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024**

Opgenomen in de verordening is dat onderhavig plangebied gelegen is in de regio Noord-Limburg. Voor deze regio geldt dat een ruimtelijke plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid van de regio voor de komende vier jaar. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen, waaronder corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen etc., wordt voortgezet. Op basis van een analyse over de huishoudensontwikkeling, de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad en enkele trends en ontwikkelingen zijn er in de visie enkele opgaven geformuleerd die als volgt zijn samen te vatten:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** - Zowel met betrekking tot de bestaande- en nieuwe woningvoorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** - De druk op de sociale huursector neemt toe. Niet alleen in aantallen, ook door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt de druk op de leefbaarheid met zich mee.

### **3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid**

Voorliggend plan leidt middels het toevoegen van drie nieuwe burgerwoningen tot een vergroting van het woningaanbod in de regio in kwantitatieve zin. Het omzetten van drie bedrijfswoningen in een burgerwoning en het planologisch vastleggen van die burgerwoningen leiden ertoe dat deze woningen door een bredere doelgroep in gebruik genomen kunnen worden. Ook dit levert een bijdrage aan het woonaanbod. Het plan sluit daarmee aan op onder andere de opgave uit de woonvisie om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Het initiatief is passend binnen het regionale beleid.

## **3.4 Waterschapsbeleid**

### **3.4.1 Algemeen**

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Limburg. Het waterschap hanteert het volgende beleid:

#### *Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg*

Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. In het programma staat onder meer beschreven hoe het waterschap zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Het programma sluit aan bij het landelijk beleid en het provinciaal waterbeleid. Hoe invulling gegeven wordt aan het programma is vastgelegd in het Bestuursakkoord.

#### *Waterschapsverordening*

In de Waterschapsverordening staan regels over wat wel en niet mag in en nabij water, dijken en stuwen. De werkingsgebieden bij de Waterschapsverordening laten de zones zien waarop de regels uit Waterschapsverordening van toepassing zijn.

### **3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het waterschapsbeleid**

Voor het waterschap Limburg is het niet mogelijk via hetwateradvies.nl een digitale watertoets uit te voeren. Het initiatief wordt daarom direct aan het waterschap voorgelegd. In paragraaf 4.1 is bij de weging van het waterbelang het beleid van het waterschap in acht genomen. Daarmee wordt geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het waterschapsbeleid.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'**

Op 27 juni 2019 is de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente Venray haar ambities opgesteld voor de ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Deze visie vervangt de Strategische visie 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'. De toekomstvisie geeft de gemeente een koers voor het omgaan met nieuwe trends en ontwikkelingen in de gemeente, zowel binnen de gemeenschap van Venray als in de regio. Belangrijke thema's uit de vorige strategische visie worden doorgezet in deze visie. 'Venray loopt voorop' heeft aandacht voor burgerparticipatie, de rol van de overheid, en regionale samenwerking, met name op het gebied van onderwijs, bedrijfsleven en in de naaste omgeving van inwoners. Hiermee speelt de toekomstvisie in op de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast is er veel aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van onder meer de leefomgeving. De uitdaging daarbij is om de ruimtelijke kwaliteit zowel in de stad, op het platteland als in de natuur op een hoog niveau te houden.

De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de volgende vijf ambities geformuleerd. In het Venray van 2030:

- zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
- woon je groen en sociaal;
- zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
- stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
- is iedereen mobiel.

#### **Planspecifiek**

Als een gevolg van voorliggend plan verdwijnen twee intensieve veehouderijen aan de rand van Merselo, waar zich reeds (burger)woningen bevinden. Hiermee levert het plan een bijdrage aan het verbeteren van de woonkwaliteit ten aanzien van deze woningen. Door het toevoegen van nieuwe woningen wordt bijgedragen aan de ambitie om op een groene locatie in het buitengebied van de gemeente te wonen. De omzetting naar burgerwoningen past hier eveneens in.

Het initiatief past binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

### **3.5.2 Omgevingsvisie Venray**

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op de grote uitdagingen van de aankomende tijd en geeft de gemeente aan waar het naar toe wil in de toekomst. De Omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie:

Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners, ondernemers en verenigingen uit de gemeente Venray. De volgende vijf ambities zijn geformuleerd:

1. Groen wonen voor iedereen.
2. Een gezond Venray heeft de toekomst.
3. Venray bloeit, bruist en boeit.
4. Natuurlijk Venray!

## 5. Ambities in regionaal perspectief.

In de Omgevingsvisie worden 5 deelgebieden onderscheiden:

1. Centrum Venray
2. Woongebieden
3. Werkgebieden
4. Agrarische gebieden
5. Natuurgebieden

Voor het deelgebied agrarisch brengt de gemeente in kaart hoe alle diverse functies naast elkaar kunnen bestaan. Er wordt gestreefd naar het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke pijlers hierin. Een gezonder woonklimaat wordt gerealiseerd door het wonen beter te scheiden van veehouderijen. Voor een agrarisch gebied in evenwicht, waar toekomstige generaties in schone lucht kunnen genieten en recreëren. De belangrijkste opgaven voor het deelgebied agrarisch zijn onder andere het verbeteren van het woon- en leefmilieu rondom veehouderijen, het versterken van de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit en het aanpakken van klimaatverandering op grote en kleine schaal.

Verder geeft de gemeente aan dat het de belangrijkste waarden (Erfgoed, Landschap, Natuur en Groen, Water en bodem) wil beschermen en versterken. Daarbij wordt er rekening gehouden met de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen.

### Planspecifiek

Met het wegbestemmen van de veehouderijen Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 ontstaat een gezonder woon en leefklimaat in de omgeving en wordt wonen beter gescheiden van veehouderijen. Als gevolg van het plan komen de drie bedrijfswoningen beschikbaar voor een bredere doelgroep. Dit levert een bijdrage aan de ambitie groen wonen voor iedereen beschikbaar te laten zijn. Het toevoegen van drie woningen draagt bij aan de vermindering van het woningtekort. In paragraaf 3.5.10 is beschreven hoe het plan bijdraagt aan klimaatadaptatie en het herstel van de biodiversiteit.

Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Venray.

### 3.5.3 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 - Borging Kwaliteitsmenu

Op 20 december 2011 heeft de gemeente Venray de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te verbeteren. Het doel daarbij is om bestaande (groene) kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Onderdeel van onderhavige structuurvisie is ook de implementatie van het Limburgse Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu (verder te noemen LKM) is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM. Grondprincipe van dit kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze bijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

#### *Bijdrage RO solitaire woningbouw*

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van solitaire woningbouw initiatieven aan de ruimtelijke kwaliteit maakt de gemeente een onderscheid tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Binnen deze twee gebieden zijn deelgebieden aangewezen:

- P P1 = Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- P P2 = Provinciale Ontwikkelingszone Groen;
- P P3 = ruimte voor veerkrachtige watersystemen;
- P P4 = overige gebieden binnen het buitengebied en stedelijk gebied.

Voor solitaire woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze binnen P1 en P2 gebieden op voorhand niet zijn toegestaan. Voor de overige gebieden in het buitengebied komt de financiële bijdrage neer op €100,- per m<sup>2</sup> kavel of €125,- per m<sup>2</sup> bvo appartement. Deze bedragen komen ten gunste van het fonds buitengebied. Voor het stedelijk gebied geldt dat nieuwe solitaire woningbouwontwikkelingen binnen P2 op voorhand niet zijn toegestaan. Voor ontwikkelingen binnen P3 komt de bijdrage neer op €100,- per m<sup>2</sup> kavel of



€125,- per m<sup>2</sup> bvo appartement. Voor ontwikkelingen binnen de overige stedelijke gebieden bedraagt de afdracht uit € 2.500,- per kavel of appartement. Deze bedragen komen ten gunste van het fonds stedelijk gebied. In de Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 is ruimte-voor-ruimte verankerd als instrument om kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren. Een financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling aan het fonds buitengebied is dan niet van toepassing.

#### **Planspecifiek**

Met het plan worden drie nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toegevoegd (twee op de deellocatie Kleindorp 31-33 en één op deellocatie Den Tiel 6). Het toevoegen van deze drie woningen wordt mogelijk gemaakt op basis van drie bouwtitels die worden verkregen door de sanering en het wegbestemmen van de pluimveehouderij op de deellocatie Den Tiel 6 op basis van een gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling, zie paragraaf 3.5.4. Een financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling aan het fonds buitengebied is daarmee niet nodig. Wel is een financiële bijdrage (artikel 4.9 Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet en Structuurvisie) van €2.500 per toe te voegen woning van toepassing.

Met de sanering van de veehouderijen wordt het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving sterk verbeterd. De ontwikkeling gaat daarnaast gepaard met een duidelijke verbetering van de omgevingskwaliteit. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, zie daarvoor ook paragraaf 2.2.

Het plan past binnen de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011'.

#### **3.5.4 Ruimte-voor-Ruimte regeling gemeente Venray 2023**

Op 31 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Venray (als actualisatie van eerder vastgestelde ruimte-voor-ruimte regelingen) de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Venray 2023' vastgesteld. De gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling is een beleidsregel die tot doel heeft om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit rondom de kernen, wijken en burgerwoningen te verbeteren door de bouw van woningen (op basis van de zogenoemde ruimte-voor-ruimte bouwtitels) toe te staan in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen. De regeling wordt ingezet op veehouderijlocaties waar een afname van de emissie, door het treffen van technische maatregelen, niet voldoende is. In dat geval is het wenselijk dat het intensieve veehouderijbedrijf wordt beëindigd en de stallen worden verwijderd. De belangrijkste voorwaarde voor deelname aan deze regeling is dat het intensieve veehouderijbedrijf op basis van een geldende vergunning een overschrijding van de voorgrondbelasting voor geur veroorzaakt op minimaal één burgerwoning. Aan bedrijven die aan deze voorwaarde voldoen kan per 1000m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen één ruimte-voor-ruimte bouwtitel worden toegekend. Met één ruimte-voor-ruimte bouwtitel kan dan één extra woning (met een bouwvolume van maximaal 875m<sup>3</sup>) worden gerealiseerd. Vanwege de toenemende vraag naar kleinere en betaalbare woningen en het gegeven dat ruimte-voor-ruimte woningen juist woningen zijn met een grote inhoudsmaat, is het mogelijk om binnen het maximale bouwvolume van 875m<sup>3</sup> meerdere woningen te realiseren. Qua uitstraling dient hierbij wel te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Ruimtelijk KwaliteitsKader.

Het uitgangspunt van de regeling is dat bouwtitels in principe op de eigen, voormalige veehouderijlocatie gerealiseerd worden. Als dit met name door milieu-planologische (geuroverlast van andere veehouderijen) en/of stedenbouwkundige randvoorwaarden niet mogelijk of gewenst is, is een andere locatie ook mogelijk.

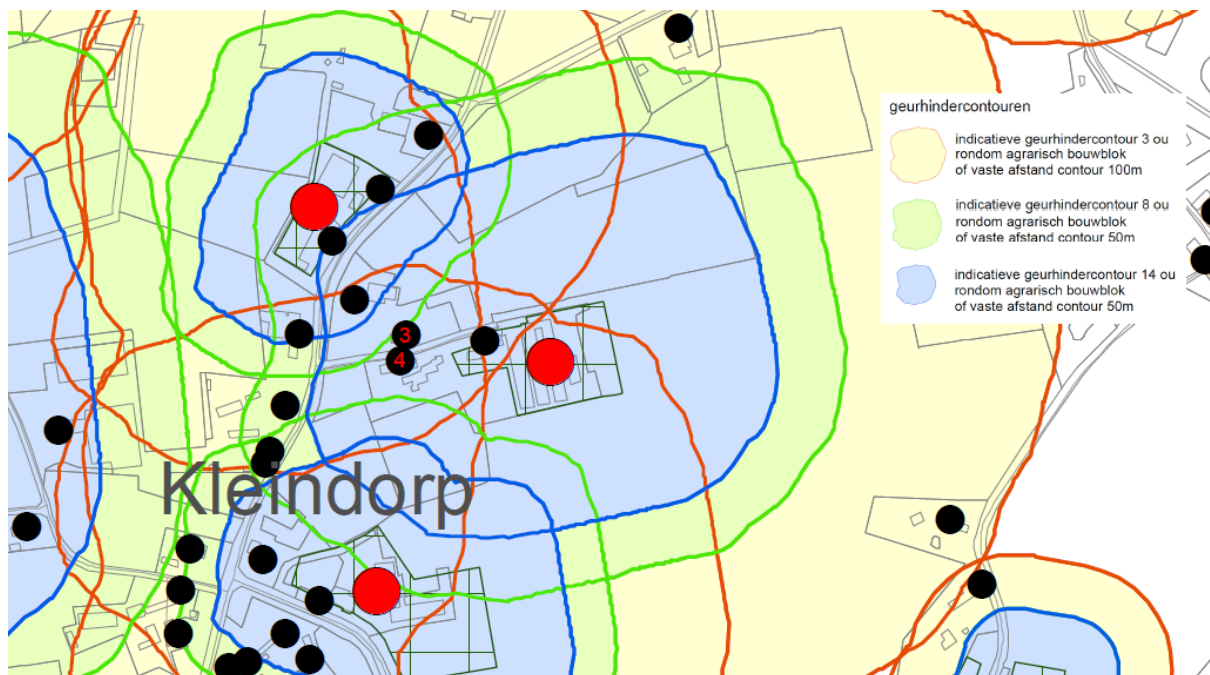
#### **Planspecifiek**

Voor de deellocatie Den Tiel 6 wil men gebruik maken van de 'Ruimte voor ruimte regeling Venray 2023'. Onderstaand zijn alle voorwaarden voor die regeling beschreven: (schuingedrukt is beschreven hoe daar aan wordt voldaan).

##### Voorwaarden voor deelname:

Artikel 1: Een locatie komt in aanmerking voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a. Het veehouderijbedrijf veroorzaakt op basis van een geldende vergunning een overschrijding van de voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011 (of daaropvolgende verordeningen) bij minimaal 1 burgerwoning die binnen de plangrens ligt van een bestemmingsplan gelegen binnen de gemeente Venray.  
*Het veehouderijbedrijf heeft een geldende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu van 5 februari 2016 (HZ-OMV-2015-0127). Uit onderstaande kaart blijkt dat de 140u<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> contour (de blauwe contour) van het veehouderijbedrijf ruimschoots over de woningen Den Tiel 3 en Den Tiel 4 (met geurnorm 140u<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>) heen ligt. Beide woningen liggen binnen de plangrens van één van de bestemmingsplannen van de gemeente Venray.*



Uitsnede kaart 'Indicatieve geurhindercontouren 3 ou, 8 ou en 14 ou, situatie december 2022'

- b. Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig dat op basis van het bestemmingsplan een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft.  
*Het agrarische bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is aanwezig, zie paragraaf 3.5.11 – deellocatie Den Tiel 6.*
- c. De locatie is in de afgelopen drie jaar aantoonbaar in werking geweest met als peildatum de afkondiging van deze Ruimte voor Ruimte regeling.  
*Op 13 maart 2023 is de deellocatie Den Tiel 6 bezocht door en toezichthouder van de gemeente Venray. De bevindingen van dit bezoek zijn door de toezichthouder vastgelegd in een brief met aangehechte rapportage, kenmerk CHZ\_PC-2022-0471-01. Hieruit blijkt dat de locatie in 2021 nog volledig in werking was.*
- d. Er is minimaal 1.000m<sup>2</sup> dierenverblijf aanwezig.  
 In totaal is (berekend volgens de sloop-tekening in bijlage 4 van de regels, deze tekening is ook onderdeel van de reeds gedane en geaccepteerde sloopmelding Z2025-00000947) 3110,46m<sup>2</sup> aan dierenverblijven aanwezig. Zie onderstaande tabel.

| Gebouw:                                      | Oppervlakte:                |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Stal 1 14,60x76,95 =                         | 1123,47m <sup>2</sup>       |
| Stal 2 10,61x76,95 =                         | 816,43m <sup>2</sup>        |
| Stal 3 10,61x76,95 =                         | 816,43m <sup>2</sup>        |
| Uitbouw hygiënesluis stal 1 2,77x6,00 =      | 16,62m <sup>2</sup>         |
| Tussenbouw stal 1 en 2 vooraan 2,43x6,00 =   | 14,85m <sup>2</sup>         |
| Tussenbouw stal 2 en 3 vooraan 6,00x5,81 =   | 34,86m <sup>2</sup>         |
| Tussenbouw stal 1 en 2 achteraan 2,43x2,08 = | 5,05m <sup>2</sup>          |
| Tussenbouw stal 2 en 3 achteraan 6,00x2,08 = | 12,48m <sup>2</sup>         |
| Uitbouw aan midden van stal 1 3,00 x 3,00 =  | 9,00m <sup>2</sup>          |
| Uitbouw aan midden van stal 3 3,00 x 2,00 =  | 6,00m <sup>2</sup>          |
| Mestloods 10,05x25,40 =                      | 255,27m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal</b>                                | <b>3110,46m<sup>2</sup></b> |

Tabel met berekening oppervlakte dierenverblijven deellocatie Den Tiel 6

- e. Voor locaties met de aanduiding intensieve veehouderij die benut zijn voor het houden van pelsdieren (nertsen) geldt een minimum van 5.000m<sup>2</sup> aan dierenverblijf gericht op het houden van pelsdieren.  
*Niet van toepassing, de locatie is niet benut voor het houden van pelsdieren.*
- f. Voor locaties genoemd onder 1 e geldt dat de locatie in werking dient te zijn geweest met een peildatum van 1 januari 2020.  
*Niet van toepassing, de locatie is niet benut voor het houden van pelsdieren.*

#### Uitsluitingsgronden:

Artikel 2: De Ruimte-voor-Ruimte regeling is niet van toepassing als minimaal één van onderstaande situaties aan de orde is:

- a. De Ruimte voor Ruimte regeling is niet van toepassing indien de locatie deelneemt aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus).  
*De deellocatie Den Tiel 6 neemt niet deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus).*
- b. Artikel 3 van deze regeling is niet van toepassing indien de locatie deelneemt aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-plus).  
*De deellocatie Den Tiel 6 neemt niet deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-plus).*
- c. Artikel 4 van deze regeling is niet van toepassing indien voor de locatie andere (subsidie)regelingen van toepassing zijn gericht op de sloop van de gebouwen.  
*Voor de deellocatie Den Tiel 6 zijn geen andere (subsidie)regelingen van toepassing die zijn gericht op de sloop van de gebouwen.*
- d. De Ruimte voor Ruimte-regeling is niet van toepassing als het bedrijf na beëindiging van de veehouderij het als agrarisch bedrijf wil voortzetten.  
*Het bedrijf Den Tiel 6 wordt na de beëindiging van de veehouderij niet als agrarisch bedrijf voortgezet.*

#### Voorwaarden eigenstandige beëindiging:

Artikel 3: De eigenaar van de betreffende locatie komt in aanmerking voor het recht op een Ruimte-voor-Ruimte woningbouwtitel als wordt voldaan aan de criteria onder artikel 1 en 2, waarbij:

- a. Er wordt één woningbouwtitel toegekend voor de sloop voor elke 1.000 m<sup>2</sup> dierenverblijf.  
*Er wordt in totaal 3110,46m<sup>2</sup> dierenverblijf gesloopt, op basis hiervan kunnen drie woningbouwtitels worden toegekend (3000m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de ruimte-voor-ruimte regeling, het restant 101,46m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de bouw-sloopregeling, zie de slooptekening in bijlage 4 bij de regels).*
- b. Een woningbouwtitel geeft recht op de realisatie van maximaal 875m<sup>3</sup> woningbouwvolume, desgewenst inzetbaar voor meerdere wooneenheden binnen één bouwmassa, inclusief eventuele aan- en bijgebouwen.  
*Volgens dit uitgangspunt is het plan vormgegeven.*
- c. Er wordt gerekend met hele Ruimte voor Ruimte-woningbouwtitels. Het restant minder dan 1.000m<sup>2</sup> kan niet ingezet worden als deel van een woning. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m<sup>2</sup> door aanvullend dierenverblijf te slopen mits:
  - de locatie in aanmerking komt voor deelname aan deze-regeling op basis van artikel 3
  - de locatie ligt in het buitengebied,
  - herbouw daarna niet meer mogelijk is, en
  - dit bij voorkeur in één ruimtelijke procedure wordt geregeld, restant meters kunnen slechts eenmaal aan een andere locatie worden toebedeeld.*Niet van toepassing, het restant (110,46m<sup>2</sup>) wordt niet aangevuld.*
- d. Een bedrijfsgebouw wordt niet meegerekend als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf.  
*Niet van toepassing, er worden geen bedrijfsgebouwen ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf.*

De in de Ruimte-voor-Ruimte regeling genoemde voorwaarden bij gebruik van landelijke en/of provinciale beëindigingsregelingen en voormalige locaties voor het houden van pelsdieren zijn niet van toepassing. De deellocatie Den Tiel 6 neemt niet deel aan een landelijke of provinciale beëindigingsregeling en er worden geen pelsdieren gehouden.

#### Algemene voorwaarden

Artikel 6: De voorwaarden voor iedere deelnemer aan de regeling zijn:

- a. De verplichting is dat alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden verwijderd.  
*Alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden verwijderd.*
- b. Het uitgangspunt is dat de Ruimte voor Ruimte-woning(en) levensloopbestendig gebouwd wordt.  
*De ruimte-voor-ruimte woningen worden levensloopbestendig gebouwd, dit wordt vastgelegd in de tussen de gemeente en de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.*
- c. Het uitgangspunt is dat de Ruimte voor Ruimte-woningen(en) worden gebouwd op de locatie waar ook de bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

*Eén van de drie ruimte-voor-ruimte woningen wordt op de deellocatie Den Tiel 6 gebouwd. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om de andere twee ruimte-voor-ruimte woningen ook op deze locatie te bouwen. Zie punt d hierna.*

- d. De Ruimte voor Ruimte-woning(en) is op een andere locatie mogelijk als de locatie uit artikel 6 lid c stedenbouwkundig of milieu-hygiënisch niet geschikt is.

*De deellocatie Den Tiel 6 is niet geschikt om alle drie de ruimte-voor-ruimte woningen te plaatsen. Dit zou alleen kunnen door het plangebied in noordelijke, zuidelijke of oostelijke richting te vergroten. Binnen het plangebied komen dan agrarische percelen van derden te liggen waar op een bedrijfsmatige wijze gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Bij de eigenaren van die percelen is geen bereidheid gevonden om mee te werken aan het opleggen van een spuitzonering op hun percelen. Vergroting van het plangebied is derhalve niet mogelijk. Daarnaast wordt de deellocatie Den Tiel 6 rondom ingesloten aan gronden waarop ingevolge het geldende omgevingsplan de waarde 'Esgronden' is toegekend. Zie paragraaf 3.5.11. Een verdere verdichting (dan het toevoegen van één woning) op deze deellocatie staat haaks op de uitgangspunten en voorwaarden zoals die voor 'Esgronden' zijn geformuleerd in het Ruimtelijk Kwaliteitskader, zie paragraaf 3.5.9. Zoals behoud van de openheid van de es, kleinschalige verkaveling, vermindering van bebouwing op de esgronden, en het niet verbreden van bebouwing ten opzichte van de weg. Op basis van het voorgaande zijn twee ruimte-voor-ruimte woningen gesitueerd aan de weg Kleindorp in de deellocatie Kleindorp 31-33. Hier passen ze naadloos in het bestaande bebouwingslint bestaande uit de woningen Kleindorp 25, 31, 33 en 35.*

- e. Een locatie voor Ruimte voor Ruimte-woning(en) moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.  
*Voor zowel de deellocatie Kleindorp 31-33 als Den Tiel 6 is voor wat betreft geur sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie paragraaf 4.5. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50m vanaf de beoogde woonbestemmingen is aan banden gelegd. Zie paragraaf 4.11.*
- De locatie ligt in of aansluitend aan bestaande bebouwingslinten of –clusters in het landschap, gerelateerd aan bestaande bebouwing, bij voorkeur in de nabijheid van een dorp (kernrandzone) of in de oranje/blauw aangeduide gebieden binnen het Ruimtelijk Kwaliteitskader (met gebiedsperspectief wonen / gemengd).  
*Zowel de deellocatie Kleindorp 31-33 als de deellocatie Den Tiel 6 liggen in het bebouwingslint/bebouwingscluster Kleindorp.*
- De nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning(en) sluiten aan op het aanwezige landschapstype en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.  
*De nieuw te realiseren woningen sluiten daarbij aan.*
- Als eerste dient gekeken te worden of de huidige (agrarische) woning gesplitst kan worden om zodoende 1 extra woontitel te creëren. In dit geval dient sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst of 5.000 m<sup>2</sup> aan dierenverblijf gericht op het houden van nertsen.  
*Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de bestaande bedrijfswoningen te splitsen.*
- De locatie heeft een perceelbreedte van minimaal 20 meter, zodat de openheid naar achterliggend landschap gewaarborgd blijft.  
*De perceelbreedte van de nieuwe woningen is (ruim) meer dan 20 meter.*
- De verkaveling en situering gebeurt altijd in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Deze toetst op de regels geldend voor woningen in het buitengebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan Buitengebied of Buitengebied Oost, de welstandsnota 'Wederzijds Vertrouwen' en het geldende Ruimtelijk KwaliteitsKader of daaropvolgende/aanvullende (beleids-)regels.  
*De verkaveling en situering is tot stand gekomen in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Dit overleg heeft plaatsgevonden bij de behandeling en beoordeling van het conceptverzoek wat ten grondslag ligt aan dit plan (zie Z2024-00008249).*

- f. Een bedrijfsgebouw wordt niet meegerekend als dit wordt ingezet als bijgebouw bij de woning of als bedrijfsgebouw in geval van een niet-agrarisch of recreatief bedrijf.

*Er zijn geen bedrijfsgebouwen meegerekend.*

- g. Bij de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen is geen bijdrage verplicht in het kader van de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2011 of alle daarop volgende visies. De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop.

*Dit is verwerkt in paragraaf 3.5.3.*

#### Verplichtingen:

Artikel 7: De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:

- a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze regeling volledig ingetrokken en er kan later geen milieuaanvraag of –melding voor het bedrijfsmatig houden van dieren worden ingediend.  
*De milieutoestemmingen voor beide deellocaties worden ingetrokken en er zal later geen aanvraag of melding meer worden gedaan voor het bedrijfsmatig houden van dieren. Dit wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst.*
- b. De initiatiefnemer zorgt voor de ruimtelijke procedure om de bestemming te wijzigen, dit heeft ook betrekking op de agrarische bedrijfswoning(en) indien die aanwezig is (zijn). Het bestemmingsvlak wordt op maat gemaakt, afgestemd op de nieuwe situatie.  
*Dit TAM-IMRO plan is de ruimtelijke procedure om de bestemming te wijzigen en omvat de gehele bedrijfslocaties inclusief de bedrijfswoningen. Het bestemmingsvlak is, in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige, afgestemd op de nieuwe situatie.*
- c. De initiatiefnemer zorgt voor het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen en alle bijbehorende voorzieningen (zoals erfverharding, bouwwerken etc.)  
*Volgens deze uitgangspunten wordt gesloopt. Voor de deellocatie Kleindorp 31-33 is reeds een sloopmelding geaccepteerd, zie Z2025-00000947. Voor de deellocatie Den Tiel 6 is reeds een sloopmelding geaccepteerd, zie Z2024-00008554.*
- d. In alle gevallen dient zeker te worden gesteld dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend.  
*Met dit TAM-IMRO plan is geborgd dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing. Aan beide deellocaties wordt een passende bestemming ('Wonen') toegekend.*

De 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Venray 2023' is inwerking getreden op 1 november 2023 en is komen te vervallen op 1 mei 2025. Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025' vastgesteld. Omdat het conceptverzoek wat ten grondslag ligt aan dit TAM-IMRO plan is ingediend en beantwoord (zie brief kenmerk Z2024-00008249 van 30 januari 2025) binnen de looptijd van de 'Ruimte-voor-Ruimte regeling Venray 2023' en ook op die regeling is gebaseerd, is volgens overgangsrechtelijk gebruik getoetst aan de regeling van 2023 en niet die van 2025.

### 3.5.5 Omgevingsprogramma Wonen

In het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Het Omgevingsprogramma vervangt de 'Woonvisie Venray 2017'. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. De gemeente richt zich op vijf thema's:

1. Snel voldoende woningen bouwen;
2. Een gevarieerd aanbod;
3. Duurzame woningvoorraad;
4. Wonen, gezondheid en zorg;
5. Vitale wijken en dorpen.

In het Omgevingsprogramma wordt beschreven dat vooral ook passende woningen voor senioren en starters nodig zijn. Daarnaast is een passend aanbod van kleinere en betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens nodig.

#### Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in de mogelijkheden tot het realiseren van drie nieuwe woningen in het bebouwingscluster/bebouwingslint Kleindorp. Dit sluit aan bij de ambitie om snel voldoende woningen te bouwen. De nieuwbouw zorgt voor een verduurzaming van de woningvoorraad. Hiermee is het initiatief passend binnen het Woonprogramma.

### 3.5.6 Visie Veehouderij Venray 2018

Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Visie veehouderij Venray 2018' vastgesteld. In de visie is het beleid van de gemeente Venray uiteengezet dat moet bijdragen aan een balans tussen de ontwikkelingsruimte voor de veehouderijen en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners. In delen van het buitengebied en in enkele dorpskernen wordt door inwoners van de gemeente hinder ervaren door veehouderijen uit de omgeving. De hinder heeft voornamelijk betrekking op geuroverlast maar ook transport, vliegen en geluid dragen bij aan de hinder. In het gemeentelijke beleidsstuk "Veehouderij en gezondheid omwonenden" uit 2015 is er ook extra aandacht voor de gezondheid van inwoners. De



gemeente wil dat de emissies (geur, ammoniak, fijn stof en endotoxinen) voldoende snel afnemen en het aantal overlastlocaties snel daalt. Dat betekent dat nieuwe overlast moet worden voorkomen en dat ontwikkeling gepaard moet gaan met een verbetering.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan zet twee planologisch agrarische bedrijfslocaties om naar een woonlocatie. In de toekomstige situatie is het uitoefenen van agrarische bedrijven niet meer toegestaan. Van nadelige milieuhinder op de omgeving is dan ook geen sprake meer. Daarmee komt het plan tegemoet aan de doelstellingen uit de Visie Veehouderij Venray 2018.

#### **3.5.7 Toetssteen Openbare Ruimte**

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelingstraject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen.
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend initiatief voorziet enkel in ontwikkelingen binnen privaat terrein, waardoor de Toetssteen Openbare Ruimte met betrekking tot dit plan alleen voor het onderdeel 'Verkeer' relevant is. In paragraaf 5.4 is gemotiveerd dat binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in lijn met de parkeernormen uit de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. Daarmee is geborgd dat parkeren als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied binnen eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeerdruk op de openbare ruimte door dit initiatief niet toeneemt. Hiermee is voldaan aan de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray.

#### **3.5.8 Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022**

In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het Omgevingsprogramma Wonen en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal juridische instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma. De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 (vastgesteld op 13 december 2022) is een van die instrumenten.

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat van de 1.500 woningen die de komende 10 jaar gerealiseerd worden voor minimaal 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Met de doelgroepenverordening wordt via een verdeelsleutel publiekrechtelijk geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Tevens wordt geregeld dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

Met de doelgroepenverordening neemt de gemeente meer regie op de bouw en het beschikbaar houden van woningen in het sociale en betaalbare segment. De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen.

#### **Planspecifiek**

De verdeelsleutel uit de doelgroepenverordening is, gelet op de omvang van het initiatief (het toevoegen van drie burgerwoningen en het omzetten van drie bedrijfswoningen in burgerwoningen), niet van toepassing op

het plan. Op grond van de verordening geldt een verplichting voor de instandhouding van woningen in het betaalbare segment. De beoogde woningen vallen in het dure segment, waarmee dit onderdeel niet van toepassing is. Het initiatief is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van de doelgroepenverordening.

De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 staat het plan niet in de weg.

### **3.5.9 Ruimtelijk KwaliteitsKader**

In november 2021 is de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat bij de uitvoering en monitoring opgenomen dat een Ruimtelijk KwaliteitsKader voor het hele gemeentelijke grondgebied opgesteld wordt. In de Omgevingsvisie wordt ook een beschrijving van de waarden gegeven. Het betreft de waarden:

- Erfgoed,
- Landschap,
- Natuur en groen,
- Water en bodem en
- Stedenbouwkundig kader (alleen voor de kern Venray)

Deze waarden vormen gezamenlijk de basis voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Door de ruimtelijke kwaliteit van Venray te beschermen en te versterken wordt aangesloten bij het motto van de Omgevingswet 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'.

Op basis hiervan heeft de gemeente Venray een integraal ruimtelijk kwaliteitskader (Ruimtelijk KwaliteitsKader) opgesteld. Hierin is de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Venray in meer detail vastgelegd. Dit kader is een belangrijke bouwsteen van het Omgevingsplan gemeente Venray. Ook voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor een buitenplanse vergunning nodig is, fungeert het ruimtelijk kwaliteitskader als een toetsingskader. In het ruimtelijk kwaliteitskader is per deelgebied vastgelegd welke kwaliteiten belangrijk zijn om te behouden en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het vormt zo een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en bevat aanbevelingen die helpen om een initiatief zo goed mogelijk in te passen rekening houdend met de omringende waarden.

Het Ruimtelijk KwaliteitsKader van de gemeente Venray is te vinden op [www.RKKVenray.nl](http://www.RKKVenray.nl).

Op de website vind je:

- een inleiding waar verder wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van dit ruimtelijk kwaliteitskader
- een stappenplan voor de toetsing van een initiatief aan het ruimtelijk kwaliteitskader
- een beschrijving van kenmerken en uitgangspunten per deelgebied
- de geldende welstandscriteria

Ten aanzien van welstandstoezicht past de gemeente Venray een differentiatie toe. De toetsing aan welstand wordt in de eerste plaats gedifferentieerd naar de specifieke situatie in wijken, buurten of gebieden en naar de plaats van een bouwwerk op het erf. Dit betekent dat minder beeldbepalende gebieden (waaronder grote delen van Venray, de kerkdorpen en bedrijventerreinen) preventief worden getoetst door een ambtenaar. Voor nieuwe hoofdgebouwen, monumenten en plannen die niet passend zijn binnen de vigerende planologische situatie wordt de toetsing uitgevoerd door de welstandscommissie (in Venray het Adviesbureau OmgevingsKwaliteit (AOK)).

### **Planspecifiek**

Het plangebied bevindt zich binnen het deelgebied 'Esgronden', waarbij de deellocatie Kleindorp 31-33 zich op de rand met het deelgebied 'Natuurgebieden' bevindt. Kenmerken en waarden van de Esgronden betreffen onder meer:

Kenmerken:

- 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.

Waarden:

- Unieke ontstaansgeschiedenis;

- Bolle en open ligging in het landschap;
- Kleinschalige en onregelmatige verkaveling langs de randen van de es;
- Bebouwing langs historische wegen op de flanken van de es;
- Akkerbouw en vollegrond tuinbouw vanwege voedselrijke bodem;
- Singels en lanen langs de weg rondom de es;
- (Historische) erven zijn voorzien van erfrandbeplanting.

De nieuwe woonbebouwing wordt gesitueerd langs de historische wegen aan de rand van de es, in directe samenhang met de bestaande erven. Het open karakter van de akkerlanden op de es blijft behouden, terwijl de landschappelijke inpassing – met hagen, losse bomenrijen, een groensingel en hoogstamfruitbomen – aansluit bij de traditionele erfrand- en laanbeplanting. Hiermee wordt de kenmerkende kleinschalige verkaveling langs de randen van de es versterkt, blijft de herkenbare bolle ligging zichtbaar en wordt bijgedragen aan het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het essenlandschap. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoering van de inpassingsplannen geborgd.

Daarmee is het plan passend binnen het Ruimtelijk KwaliteitsKader.

### **3.5.10 Venray Vergroent**

De gemeente Venray heeft een belangrijke rol om problemen als klimaatverandering, luchtkwaliteit, hevige buien en afnemende biodiversiteit het hoofd te bieden. Venray Vergroent is een programma waarin de gemeente samen met inwoners op een slagvaardige, integrale en ambitieuze wijze werkt aan deze opgaven. Venray Vergroent kent drie deelprojecten:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie.

#### **Energietransitie**

De gemeente Venray wil energie gaan besparen door de totale energievraag drastisch te verminderen. Desondanks zal er ook in de toekomst energie nodig zijn. Deze energie zal duurzaam worden opgewekt. Particulieren kunnen dit doen door gebruik te maken van zonne-energie en nieuwe woningen niet meer aan te sluiten op het gasnetwerk maar anderszins te verwarmen. Bijvoorbeeld via warmtepompinstallaties.

#### **Klimaatadaptatie**

Er zijn vier gemeentelijke speerpunten rondom dit onderwerp: wateroverlast, hitte, droogte en biodiversiteit. Door overtollig hemelwater af te koppelen en op eigen terrein van particulieren te borgen wordt het riool ontlast. Huiseigenaren kunnen hun tuinen bewuster inrichten door stenen zoveel als mogelijk te verwijderen en extra groen aan te leggen. Groen biedt meer ruimte om hemelwater in de bodem te infiltreren en zorgt daarnaast voor een verkoelend effect tijdens warme dagen. Een variatie aan bomen en struiken (bloem-/besdragend) komt daarnaast ten goede aan het herstellen van de biodiversiteit. Ook overstekken op de juiste plaats kunnen bijdragen bij aan minder zoninstraling in het gebouw bij hete zomers.

#### **Natuurinclusief bouwen**

Naast duurzaamheid en energie kan er aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan ingebouwde nestkastjes of het realiseren van parkeergelegenheid met grasbeton tegels. Op platte daken kan gebruik gemaakt worden van groen-/sedumdaken. Dit is naast wateropvang goed als isolerende maatregel bij extreme temperaturen. Ook in combinatie met zonnepanelen is dit een goede optie, hierdoor hebben zonnepanelen een hoger rendement.

#### **Circulaire economie**

De gemeente formuleert meerdere speerpunten rondom het onderwerp 'circulaire economie': bewustwording, inkopen, samenwerking, verdienmodellen en meten is weten. Er zijn daarnaast verschillende niveaus waarop bijgedragen kan worden aan de circulaire economie. Deze niveaus zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Venrayse circulaire ladder'. Het hoogste niveau verdient de voorkeur. Daar worden de meeste grondstoffen bespaard en is dit daarmee de meest efficiënte interventie.

Er kan worden gekeken naar biobased bouwen en toepassing van circulaire (isolatie)materialen (zoals houtvezel, hennep etc. ). Het voordeel hiervan is dat deze materialen het leefklimaat bevorderen (natuurlijke materialen) en langdurig CO<sub>2</sub> opslaan op deze wijze. Maar ook duurzame bouwmethoden kunnen gebruikt worden.



Venrayse circulaire ladder (bron: Uitvoeringsagenda Circulaire Economie Venray)

### Planspecifiek

In deze paragraaf alsmede paragraaf 5.5 is uiteengezet op welke wijze het thema duurzaamheid is geïntegreerd in voorliggend plan.

De toe te voegen woningen krijgen geen aansluiting op het gasnetwerk en voldoen aan de huidige eisen voor duurzaamheid en energie (BENG/ENG eisen). Voor de opwek van warmte en energie wordt voorzien in een warmtepomp respectievelijk zonnepanelen.

Met de sloop van de stallen en bedrijfsgebouwen neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af en ontstaat er zo meer ruimte om overtollig regenwater te kunnen infiltreren in de bodem.

De zes burgerwoningen die met dit plan ontstaan worden landschappelijk ingepast. De toename van bomen en struiken zorgt voor een verkoelend effect en draagt bij aan het herstel van de biodiversiteit. Bij de sloop van de stallen wordt een zodanige sloopmethode gehanteerd dat (isolatie)materialen zoveel mogelijk als herbruikbare bouwmaterialen beschikbaar komt en hergebruikt kan worden. Door dit hergebruik blijft de hoeveelheid restafval zoveel mogelijk beperkt.

Voorliggend initiatief sluit aan op 'Venray Vergroent'.

#### 3.5.11 Geldende plannen

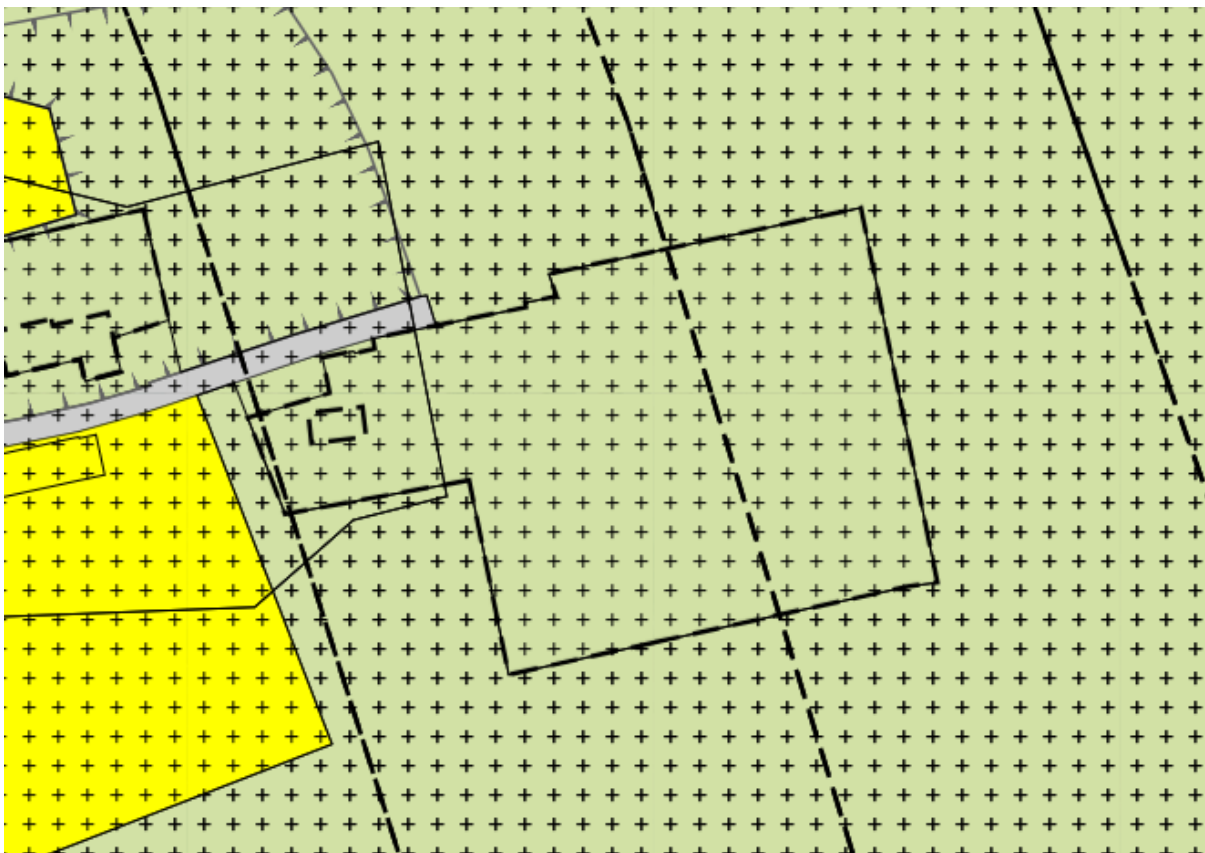
De gemeente Venray beschikt nog niet over een omgevingsplan dat is opgesteld op grond van de Omgevingswet. Daarom is voorliggend initiatief getoetst aan het geldende, tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen)) en de bruidsschat. Hiermee wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan omvat voor de deellocatie Kleindorp 31-33 het door de gemeente Venray vastgestelde bestemmingsplan 'Kleindorp 33 Merselo' (vastgesteld op 2 december 2015).

Voor de deellocatie Den Tiel 6 omvat het tijdelijke deel van het omgevingsplan de bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010) met de daaropvolgende herzieningen, 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader' (vastgesteld op 31 oktober 2023) en het wijzigingsplan 'Den Tiel 6 Merselo' (vastgesteld op 2 september 2014). Navolgende afbeeldingen geven de vigerende planologische situatie weer.



Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie deellootatie Kleindorp 31-33 (bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>)



Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie deellootatie Den Tiel 6 – Bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>)





Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie deellocatie Den Tiel 6 – Wijzigingsplan 'Den Tiel 6 Merselo'  
(bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>)

#### Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

##### *Deellocatie Kleindorp 31-33*

Ter plaatse van deze deellocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierbinnen is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is 2 keer de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Rondom de meest noordelijke functieaanduiding 'bedrijfswoning' bevindt zich de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. In het zuidelijke deel van deze deellocatie geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie -2'. Verder kent deze deellocatie de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verweingsgebied', 'luchtvaartverkeerzone' en (deels) de gebiedsaanduiding 'geluidzone - ke zonering'. Ter plaatse gelden verschillende maatvoeringen ten aanzien van de maximum bouwhoogte; 100 m in het oostelijke punt van het gebied, meer naar het zuidwesten betreft het respectievelijk 95 m en 90 m.

##### *Deellocatie Den Tiel 6*

Ter plaatse van deze deellocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Er is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Het vlak met de functieaanduiding ligt echter niet op de aanwezige bedrijfswoning, maar op een bijgebouw bij de bedrijfswoning. Kennelijk is dat een omissie in het vigerende bestemmingsplan. De locatie kent de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' en 'luchtvaartverkeerzone'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing op deze locatie. Rondom deze deellocatie is de dubbelbestemming 'Waarde - Esgronden' van toepassing. Over de gehele deellocatie liggen maatvoeringen ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Deze bedraagt aan de westkant 95 m, het middendeel 100 m en aan de oostkant 105 m.

#### Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan.

Het vigerende omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen of om burgerwoningen toe te voegen. Het omzetten van drie bedrijfswoningen in burgerwoningen en het toevoegen van drie burgerwoningen is daarmee strijdig met de vigerende planologische situatie.

Volgens het moederplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' mag een burgerwoning incl. aan-/bijgebouwen een inhoud van 875m<sup>3</sup> hebben. Met dit plan wordt daar van afgeweken.



## Hoofdstuk 4      Veilige en gezonde leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze aangetoond wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst.

### 4.1      Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

#### Gemeentelijk rioleringsplan

In het Water en rioleringsprogramma Venray (Wrp), vastgesteld op 9 december 2025, is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2026 tot en met 2029 vastgelegd. Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de indeling van het Wrp is rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet (Ow).

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een gebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

Het besef groeit dat wateroverlast niet langer is op te lossen door alleen maar het aanpassen van de riolering. Om extreme buien doelmatig te verwerken moet de gehele buitenruimte beter worden benut. Bijvoorbeeld via de aanleg van meer groene voorzieningen, bergingsbassins en oppervlaktewater. Maar ook het vergroenen van daken en tuinen en het opwaarderen van bestaande sloten draagt daar aan bij.

Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en kan worden benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. In het GRP geeft de gemeente aan dat inwoners hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel dienen te infiltreren. Bij nieuwe ruimtelijke particuliere ontwikkelingen is het streven om hemelwater bij voorkeur bovengronds te infiltreren in de bodem. De gemeente hanteert daarbij de volgende voorwaarden:

1. de infiltratievoorziening dient minimaal een neerslaggebeurtenis van 60 mm te kunnen verwerken\*;
2. de infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
3. de aanwezigheid van een overloopvoorziening (indien mogelijk bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, is zo ontworpen dat deze wateroverlast voorkomt.

\* De norm van 60 mm geldt alleen als er geen verbinding is tussen de infiltratievoorziening en oppervlaktewater. Als de infiltratievoorziening loost op een oppervlaktewater gelden de normen van het Waterschap. Deze stelt dat de infiltratievoorziening minimaal 100 mm groot moet zijn. Pas daarna mag een eventueel overschot worden geloosd op het oppervlaktewater. Het waterschap adviseert overigens om altijd, dus ook als er geen verbinding is tussen infiltratievoorziening en oppervlaktewater, 100 mm aan te houden.

#### Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Limburg. Voor dit waterschap is het niet mogelijk een digitale watertoets uit te voeren. Het waterschap zal daarom via het wettelijk vooroverleg op de hoogte worden gebracht van voorliggend initiatief. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die worden beïnvloed door de ontwikkeling.

#### Hemelwater/afvalwater

Met de beëindiging van de agrarische bedrijven worden stallen en bedrijfsruimten gesloopt en bijbehorende verhardingen verwijderd. Daarmee neemt het verharde oppervlak binnen beide deellocaties aanzienlijk af. De nieuwe woonerven worden grotendeels groen ingericht, waardoor de infiltratiecapaciteit van de bodem toeneemt en het risico op wateroverlast afneemt. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd via greppels en infiltratievoorzieningen. Gelet op de omvang en beoogde inrichting van de percelen, wordt geconcludeerd dat voldoende ruimte aanwezig is om de betreffende voorzieningen te realiseren. Er vindt geen afvoer plaats naar het gemeentelijk riool, zodat het watersysteem niet extra wordt belast.

Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande rioolnetwerk (drukriool). Hiervoor is voldoende capaciteit beschikbaar.

## 4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### Planspecifiek

Als gevolg van de ontwikkeling worden nieuwe milieugevoelige objecten (burgerwoningen) mogelijk gemaakt. In de onderstaande tabel zijn de omliggende milieubelastende activiteiten en de bijbehorende richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven. Geurhinder van veehouderijen blijft in deze paragraaf buiten beschouwing. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.5.

|                             | Functie (adres)               | Milieucategorie | Grootste richtafstand (maatgevend aspect) | Feitelijke afstand tot de beoogde woonbestemmingen |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Deellocatie Kleindorp 31-11 |                               |                 |                                           |                                                    |
|                             | Houthandel, Kleindorp 37      | 3.1             | 50m (geluid)                              | Circa 50m                                          |
|                             | Caravanstalling, Kleindorp 25 | 1               | 10m (geluid)                              | Circa 30m                                          |

|                        |                                 |     |              |            |
|------------------------|---------------------------------|-----|--------------|------------|
|                        |                                 |     |              |            |
| Deellocatie Den Tiel 6 |                                 |     |              |            |
|                        | Varkenshouderij,<br>De Steeg 10 | 4.1 | 50m (geluid) | Circa 150m |
|                        | Camping,<br>Den Tiel 4          | 2   | 30m (geluid) | 0m         |
|                        |                                 |     |              |            |

Voor de deellocatie Kleindorp 31-33 wordt aan alle richtafstanden voldaan. De camping grenst direct aan de deellocatie Den Tiel 6, maar dit betreft de bestaande bedrijfswoning Den Tiel 6, die op dit moment reeds gevoelig is voor de camping. De situatie voor deze woning is bestaand en verandert niet. De nieuwe woning op de deellocatie Den Tiel 6 bevindt zich op ruime afstand (>75m) van de camping. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze deellocatie.

Door het verdwijnen van de mogelijkheden tot het uitoefenen van intensieve veehouderijen wordt de milieubelasting op de omgeving lager, omdat bedrijfsactiviteiten met bijbehorende emissies, geluid en verkeer verdwijnen. Hiermee treedt een verbetering op van het woon- en leefklimaat van in de omgeving gelegen woningen. Het aspect milieuzonering levert daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van de ontwikkeling.

#### 4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

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

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

##### Planspecifiek

Ten aanzien van de ontwikkeling zijn voor beide deellocaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen 1 en 2). Op de deellocatie Den Tiel 6 is naar aanleiding daarvan nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de onderzoeken komt naar voren dat bij een drietal proefgaten op de deellocatie Kleindorp 31-33 asbest in de bodem is aangetroffen. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit op het overige delen van de onderzochte locaties vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aangetroffen asbest in bodem op de deellocatie Kleindorp 31-33 is een plan van aanpak opgesteld en zijn de benodigde meldingen gedaan en toestemmingen verkregen. Op basis hiervan is de asbestverontreiniging gesaneerd. Bijlage 4 bevat het evaluatierapport van de sanering. Uit het rapport blijkt dat de met asbest verontreinigde deellocaties voldoende zijn gesaneerd en derhalve voor het gebruik als 'Wonen' geschikt zijn.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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

#### *Niet in betekende mate (NIBM)*

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

#### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

#### **Planspecifiek**

##### *Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*

Voor beide deellocaties is de receptor wegverkeer 14132389\_66317 aan de Beekweg representatief om de luchtkwaliteit ter plaatse te beoordelen. In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven.

|                                                                               | NO <sub>2</sub><br>(stikstofdioxide) | PM <sub>10</sub><br>(fijnstof) | PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie van<br>fijnstof) |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Gemeten totale<br>concentratie<br>jaargemiddelde 2020<br>(µg/m <sup>3</sup> ) | 10,3 µg/m <sup>3</sup>               | 15,1 µg/m <sup>3</sup>         | 8,3 µg/m <sup>3</sup>                               |
| Grenswaarde<br>concentratie (µg/m <sup>3</sup> )                              | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 40 µg/m <sup>3</sup>           | 25 µg/m <sup>3</sup>                                |

De concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### **Bijdrage initiatief**

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen drie burgerwoningen en omzetting van drie bedrijfswoningen naar burgerwoningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten afname aan verkeersbewegingen en fijnstofemissie, (de verkeersbewegingen van de veehouderijen alsmede de uitstoot van fijnstof komen te vervallen, daar staat de komst van drie extra woningen tegenover) is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het plangebied ligt binnen een van de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 Bkl) voor fijnstof. Dit heeft te maken met de concentratie van veehouderijen in de gemeente Venray. Het initiatief heeft betrekking op het wegbestemmen van 2 intensieve veehouderijen en heeft daarmee een significant positief effect op de luchtkwaliteit. Daarmee is er sprake van een aanvaardbare situatie.

## 4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebed (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

| Geurgevoelig gebouw                                                       | Standaardwaarde                      | Grenswaarde                          |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied | 2,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied | 3,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  | 14,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |
| Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  | 20,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |
| Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied | 14,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> | 35,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |

Tabel met standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidkundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

### *Geurverordening gemeente Venray.*

De gemeenteraad van de gemeente Venray en de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum hebben een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nadien heeft de gemeente Venray haar verordening nog aangepast in die zin dat voor een viertal locaties de geurnorm gewijzigd is.

In deze verordeningen (inclusief de wijziging van de gemeente Venray) wordt afgeweken van de wettelijke normen uit de Wgv. Beide geurverordeningen zijn inmiddels samengevoegd tot één verordening waarbij de uitgangspunten ongewijzigd zijn gebleven. De normen uit deze samengevoegde verordeningen zijn:

| Gebied: | Maximaal toegestane geurbelasting (odourunits per m <sup>3</sup> lucht) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
|---------|-------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                 |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Zoekgebieden woningbouw                                                                                                                                                         | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij                                                                                                                | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Bedrijfsterreinen                                                                                                                                                               | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Plangebied Burgemeester Ponjéestraat in Wanssum                                                                                                                                 | 7,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Voor de bestaande woongebieden in Wanssum                                                                                                                                       | 2,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Voor de bestaande woongebieden van Venray, Leunen, Smakt, Vredepeel, Ysselsteyn, Oostrum Merselo, Castenray, Oirlo, Veulen, Blitterswijk (waaronder Roekenbosch) en Geijsteren. | 3,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Buitengebied                                                                                                                                                                    | 14,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |
| Timmermannsweg 13 Ysselsteyn, Ringweg 33a Ysselsteyn, Pater Tulpstraat 24 Ysselsteyn, Horsterweg 70/70a/70b Castenray                                                           | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |

Tabel met normen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij

Op de 'Kaart behorende bij Aanpassing verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray september 2009' (herziening 2011) is per deelgebied ingetekend wat de normstelling is.

In de gebiedsvisie behorende bij de geurverordening is geen specifieke definitie of uitwerking opgenomen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wél is aangegeven dat de afwijkende normering uit de geurverordening niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

#### *Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray.*

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray' (16 juni 2011) heeft de gemeente Venray vastgelegd wat wordt verstaan onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het opstellen van deze aanvulling op de gebiedsvisie en het vastleggen van de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (Infomil 2007) als basis gediend.

In onderstaande tabel is de maximale waarde van de voor- en achtergrondbelasting weergegeven waarbij volgens de gemeente Venray nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

|                                                                                                            | Maximale belasting (odourunits per m <sup>3</sup> lucht) |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Gebied:                                                                                                    | Achtergrond:                                             | Voorgrond:                           |
| Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geijsteren, Blitterswijk (inclusief Roekenbosch) en Wanssum | 13,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 6,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Bestaande woongebieden Ysselsteyn, Veulen, Castenray, Oirlo, Leunen, Heide en Merselo                      | 20,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 6,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Zoekgebied woningbouw Wanssum                                                                              | 13,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 7,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Overige zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen                                                      | 20,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Vakantiepark de 'Witte Vennen' en de Clustering TBS/Pascalis/Dichterbij'                                   | 20,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 8,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Buitengebied                                                                                               | 20,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>                     | 14,0 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> |

Tabel met maximale waarde voor- en achtergrondbelasting

In de aanvulling op de gebiedsvisie is een hardheidsclausule opgenomen. Indien, met uitzondering van de geurbelasting, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van de waarden in de tabel af te wijken. Daarbij zal niet voorbij worden gegaan aan de belangen van de veehouderij(en) die in de nabijheid van de ruimtelijke plannen gelegen is/zijn. Een nadere motivering en besluitvorming is nodig om van de waarden uit de tabel af te wijken.

#### **Planspecifiek**

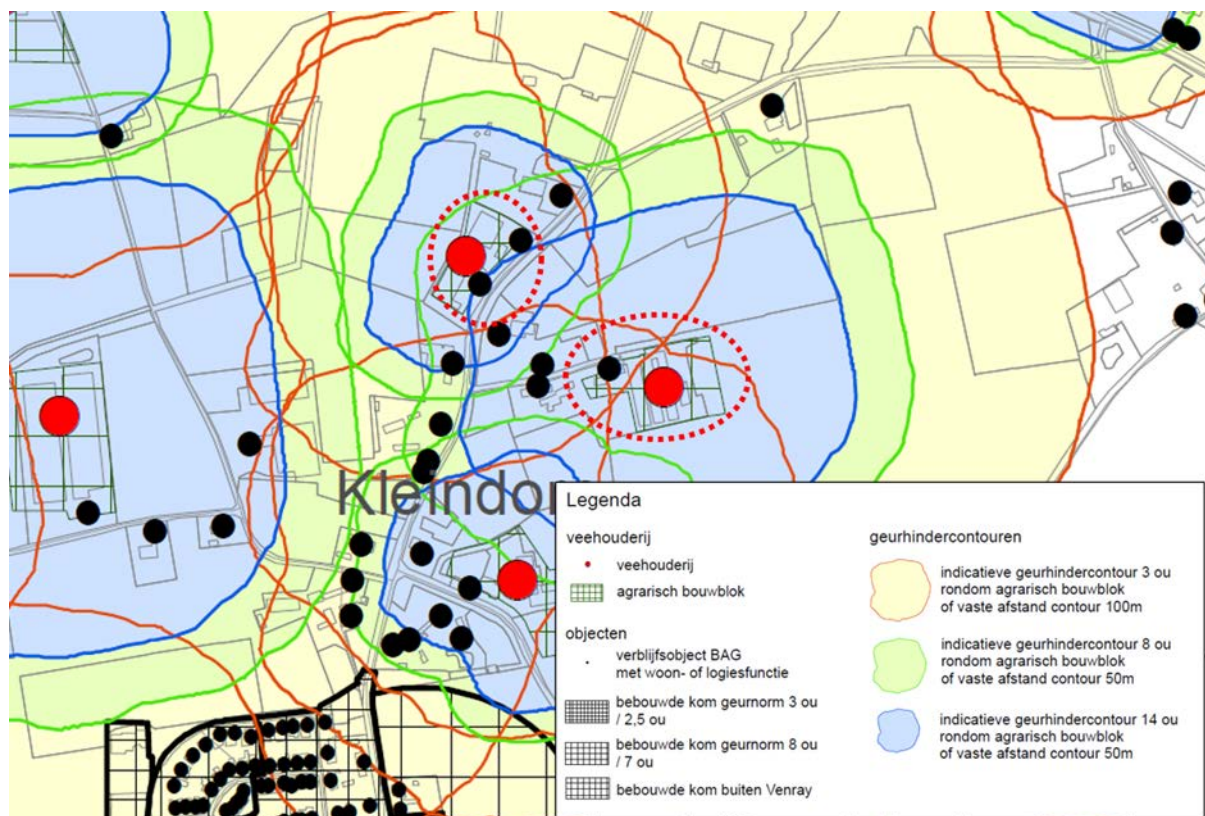
Met onderhavig initiatief wordt op beide deellocaties nieuwe geurgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. De situatie met betrekking tot geur is daarom beoordeeld aan de hand van de geurkaarten van de gemeente Venray.

#### Voorgrondbelasting:

Voor wat de voorgrondbelasting van een veehouderij is gekeken naar de veehouderij die op het plangebied het meest van invloed is. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie 2022) gemaakt met de indicatieve geurhindercontouren 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>, 8 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> en 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> van alle veehouderijbedrijven in Venray. Ook zijn de



vaste afstand contouren van 50m en 100m weergegeven voor bedrijven met 'vaste afstandsdieren'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.

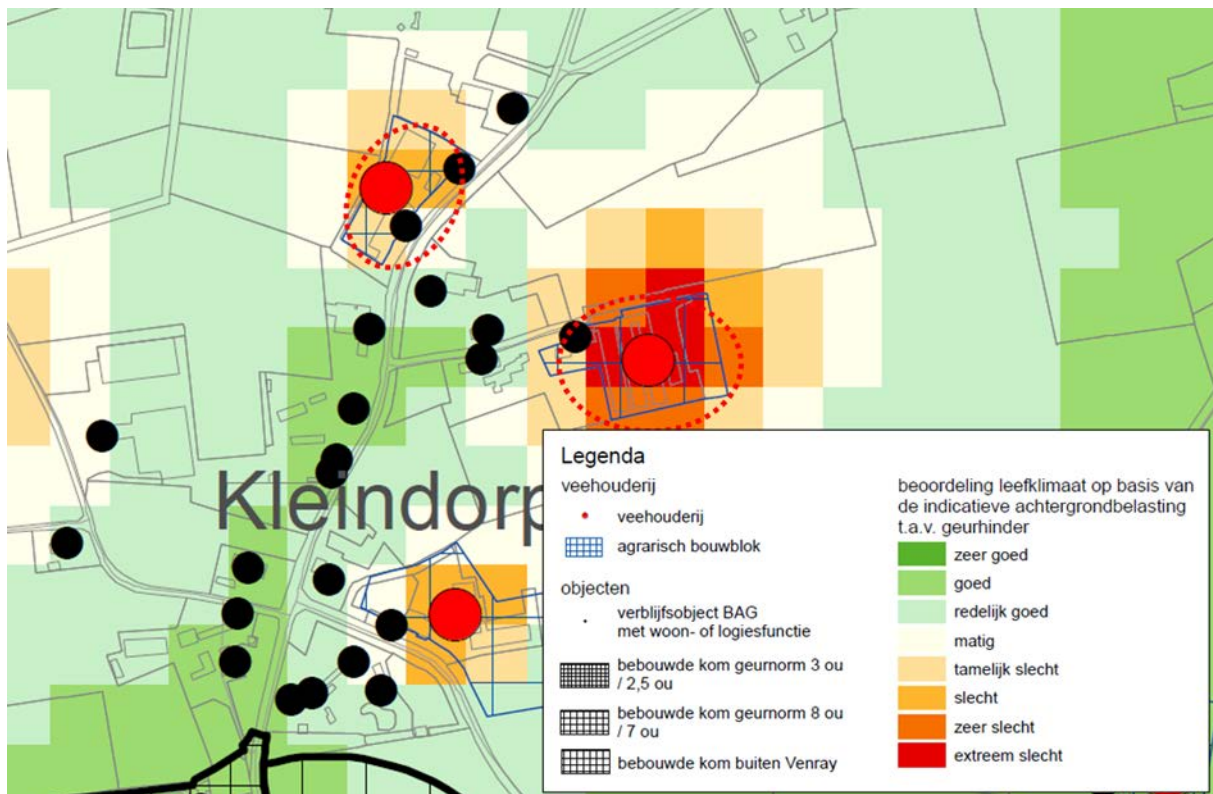


Uitsnede kaart 'Indicatieve geurhindercontouren 3 ou, 8 ou en 14 ou, situatie december 2022'

Uit de kaart blijkt dat de varkenshouderij aan de Steeg 10 en Op de Ries 8 het meest van invloed zijn op de deellocaties. De deellocaties liggen ruimschoots buiten de indicatieve geurhindercontour 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> van deze intensieve veehouderijen. Omdat de kaart indicatief is, en om daadwerkelijk vast te stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door geur is met het programma V-stacks vergunning een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting door de bedrijven Steeg 10 en Op de Ries 8. Zie bijlage 13. Uit de berekening blijkt een hoogste geurbelasting in het plangebied van 4,8 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> (rekenpunt 03) door het bedrijf Op de Ries 8. Daarmee wordt ruimschoots aan de geurnorm (voorgrondbelasting) van 14,0ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> voldaan. Omgekeerd levert de ontwikkeling van de burgerwoningen geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

#### Achtergrondbelasting.

Voor wat de achtergrondbelasting door veehouderijen is gekeken naar alle in de omgeving liggende veehouderijen die op het plangebied van invloed zijn. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie 2022) gemaakt met de indicatieve achtergrondbelasting, veroorzaakt door alle veehouderijbedrijven. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder, situatie december 2022'

Uit voorgaande kaart blijkt dat voor beide deellocaties een zeer slechte beoordeling ten aanzien van geurhinder van toepassing is. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van de veehouderijen Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6. Als een gevolg van dit plan verdwijnen beide veehouderijen, waarmee een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat optreedt. Op basis van de beoordeling van de omliggende gronden wordt aangenomen dat na de ontwikkeling in ieder geval sprake zal zijn van een goede tot redelijk goede beoordeling van het leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting. Omdat de kaart indicatief is, en om daadwerkelijk vast te stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door geur is met het programma V-stacks gebied een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting. Zie bijlage 13. Uit de berekening blijkt een hoogste geurbelasting in het plangebied van  $5,273 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  (rekenpunt 03). Daarmee wordt ruimschoots aan de geurnorm (achtergrondbelasting) van  $20,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  voldaan.

#### 4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

| Geluidbronssoort                        |        | Standaardwaarde, in dB | Grenswaarde, in dB |
|-----------------------------------------|--------|------------------------|--------------------|
| Rijks- en provinciale wegen. In Lden.   |        | 50                     | 60                 |
| Gemeente- en waterschapswegen. In Lden. |        | 53                     | 70                 |
| Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden.   |        | 55                     | 65                 |
| Industrieterrein                        | Lden   | 50                     | 55                 |
|                                         | Lnight | 40                     | 45                 |

Tabel met standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidgevoelig gebouw, artikel 5.78t en 5.78u Bkl

Het bevoegd gezag moet bijvoorbeeld voorzien in een aanvaardbaar geluid door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
  1. op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
  2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwag en in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte

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

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. 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 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

In lijn met het Bkl dient bij het realiseren van geluidgevoelige functies gekeken te worden naar het aandachtsgebied. Dit omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeerdruchte, rijsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afschermende bebouwing. Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

#### **Planspecifiek**

Met onderhavig initiatief wordt geluidgevoelige bebouwing toegevoegd aan het plangebied. Hierom is gekeken wat de effecten van wegverkeerslawaai ten aanzien van het initiatief zijn middels een akoestisch onderzoek (zie bijlage 10). Uit het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de standaardwaarden voor het geluid van gemeentewegen. Er zijn geen aanvullende maatregelen met betrekking tot geluid nodig. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

### **4.7 Omgevingsveiligheid**

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### **Plaatsgebonden risico**

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

## Groepsrisico

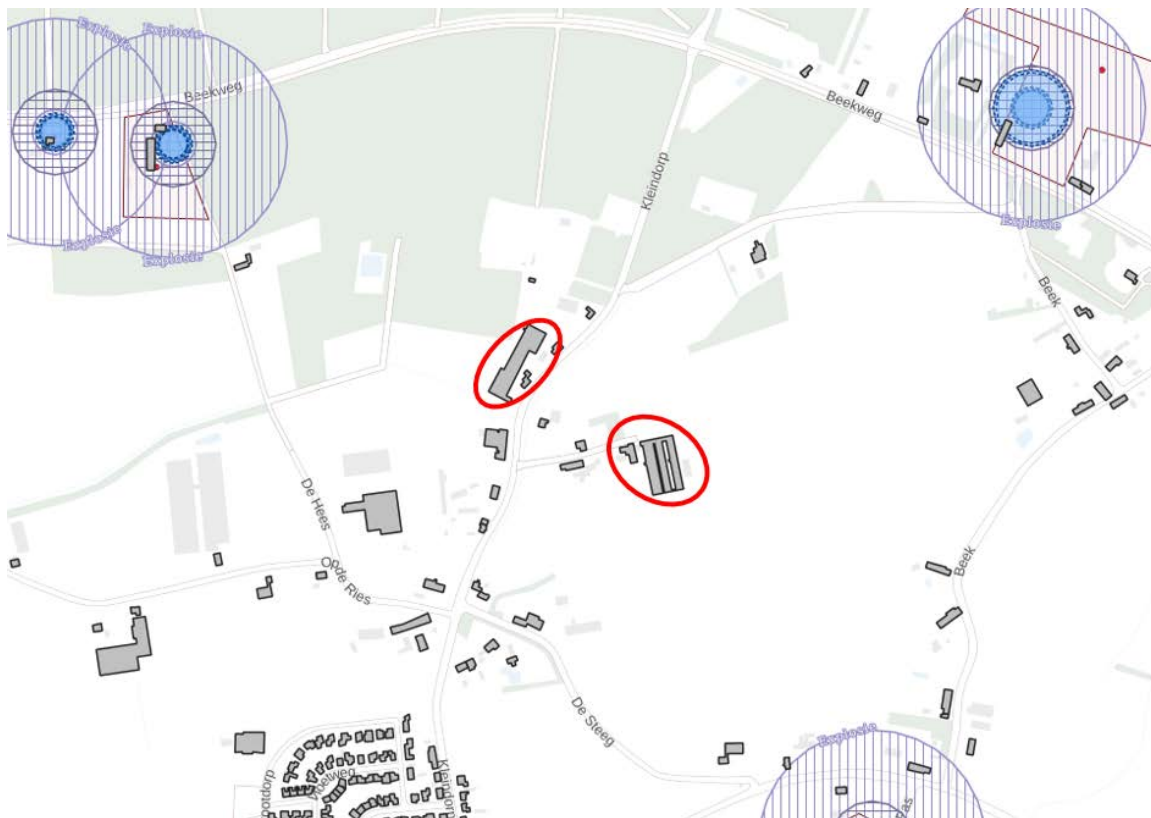
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

### Planspecifiek

Via de website [atlasleefomgeving.nl](https://atlasleefomgeving.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Navolgend een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Beide deellocaties zijn niet gelegen binnen een PR-contour of aandachtsgebied van een risicobron. Een nadere verantwoording in het kader van het groepsrisico is daarmee niet nodig. Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

#### **4.8 Trilling**

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

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

##### **Planspecifiek**

In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines.

#### **4.9 M.e.r.-beoordeling**

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Beoordeling of een M.e.r. procedure of beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project voldoet aan de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
  - a. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
  - b. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is in categorie J11 vermeld dat voor een stedelijk ontwikkelingstraject mogelijk een mer-(beoordelings)plicht geldt. Het begrip stedelijk ontwikkelingstraject is echter nergens gedefinieerd of gekwantificeerd.

##### **Planspecifiek**

Gelet op de aard en de omvang van het project (er is grotendeels sprake van bestaand bebouwd gebied en de voorziene bebouwing is beperkt) kan dit niet als een stedelijk ontwikkelingsproject worden aangemerkt. Het opstellen van een mer-beoordelingsnotitie is daarom niet nodig. Er is ook geen sprake van een mer-plicht.

#### **4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)**

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen.



Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

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

#### 4.11 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bloembollen, bomen en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten.

Er staan in het Besluit activiteiten leefomgeving al regels voor het niet mogen belasten van oppervlaktewater in de vorm bufferstroken langs oppervlaktewater. De bufferstrook bestaat uit landbouwgrond en begint vanaf de insteek van een waterloop (met uitzondering van een flauw talud). In de bufferstroken mogen geen mest, chemische gewasbeschermingsmiddelen of biociden worden gebruikt. De breedte van de aan te houden bufferstrook is vermeld in onderstaande tabel.

|                                                         | Hoofregel | 1 <sup>e</sup> berekening groter dan 4% | 2 <sup>e</sup> berekening groter dan 4% |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ecologisch kwetsbare waterlopen                         | 5 meter   | blijft 5 meter                          | blijft 5 meter                          |
| KRW waterlopen groter dan 10m breed                     | 5 meter   | 3 meter                                 | geen verdere versmalling toegestaan     |
| KRW waterlopen kleiner dan of gelijk aan 10 meter breed | 5 meter   | 3 meter                                 | 1 meter                                 |
| Kort- of niet-droogvallende waterlopen                  | 3 meter   | 1 meter                                 | 0,5 meter                               |
| Droge sloten                                            | 0 meter   | -                                       | Blijft 1 meter                          |

Tabel met breedte bufferstroken (bron: Bal)

Zijn de bufferstroken volgens de hoofregel meer dan 4% van de oppervlakte van het topografische perceel? Dan kunnen de bufferstroken in bepaalde gevallen smaller worden. Dit staat in de kolom '1<sup>e</sup> berekening >4%'. Zijn de bufferstroken samen daarna nog steeds meer dan 4% van het perceelsoppervlakte? Dan geldt de kolom '2<sup>e</sup> berekening >4%'.

Er zijn in Nederland nog geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige objecten, zoals woningen (incl. tuinen) en bedrijven. In de praktijk wordt daarom (als vuistregel) een afstand van 50 meter aangehouden tussen de percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige objecten. Er kunnen omstandigheden zijn om (gemotiveerd) van deze indicatieve afstand af te wijken.

#### Planspecifiek

In navolgend kaartje is het gebruik van de diverse percelen binnen 50m van de beoogde woonbestemmingen weergegeven.

Uit de kaart volgt dat op verschillende percelen rondom het plangebied het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. De initiatiefnemer heeft met de eigenaren van deze percelen afspraken gemaakt over het gebruik hiervan. Hieruit vloeit voort dat op agrarische gronden 50 m rondom de beoogde woonbestemmingen geen chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden die drift veroorzaken. Dit is geborgd in de regels bij dit plan. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen levert daarmee geen belemmeringen op voor het initiatief.





Kaart met spuitzonering (bron: Michels Advies b.v.)

#### 4.12 Conclusie veilige en gezonde leefomgeving

De Omgevingswet benoemt een gezonde en veilige leefomgeving nadrukkelijker in haar doelen. Omdat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en veiligheid tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, (water)veiligheid en bodem. Eén omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en veiligheid bestaat niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten.

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, trilling, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder wordt ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

#### Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie burgerwoningen en het omzetten van drie bedrijfswoningen in burgerwoningen. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 12 nieuwe woningen of meer. Voorliggend initiatief blijft hier qua aantal onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de sloop van agrarische bebouwing. Door de sloop neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied significant af. Daarmee is sprake van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik.

### 5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuuroederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt straks op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Deze aspecten vallen nu nog onder het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

#### Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische en cultuurhistorische bestemmingsvlakken in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

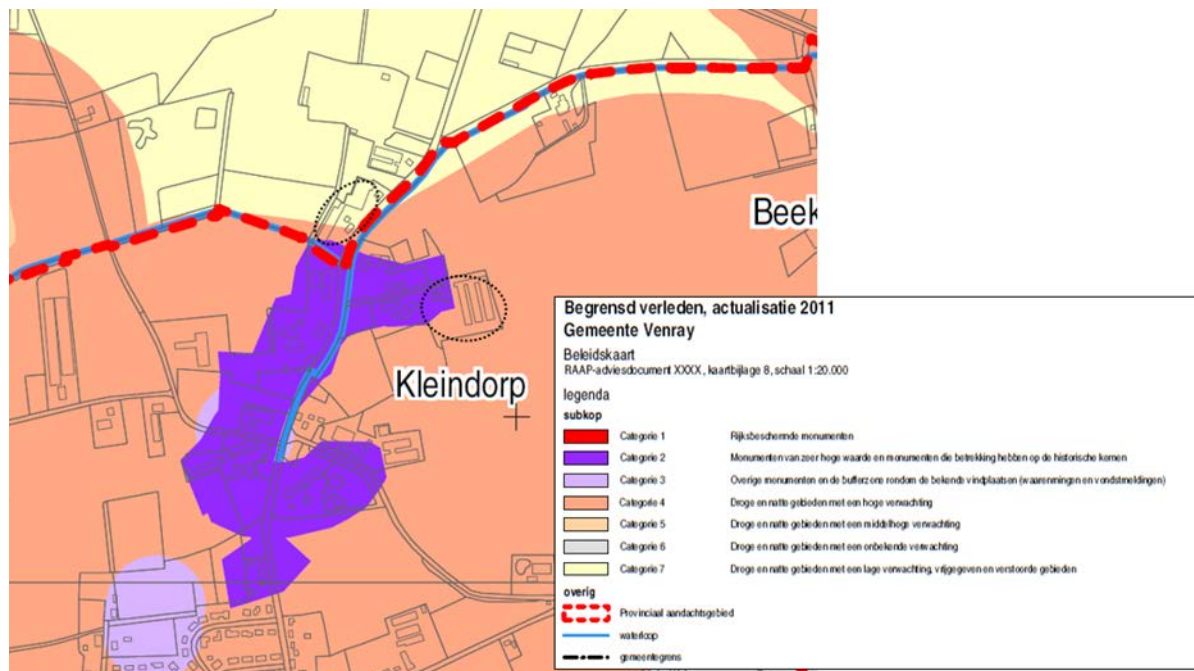
#### Planspecifiek

##### *Cultuurhistorie*

In het plangebied zijn geen objecten of elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn eveneens geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast is in paragraaf 3.5.9 toegelicht dat het plan past binnen het Ruimtelijk KwaliteitsKader. Het plan leidt niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

#### Archeologie

Voor de uitvoering van voorliggend plan zijn bouw- en sloopwerkzaamheden benodigd. Om de archeologische verwachtingswaarde van de locatie te beoordelen is de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray (actualisatie 2011) gebruikt. Navolgende afbeeldingen tonen hiervan de uitsneden met daarop de deellocaties omkaderd.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venray (actualisatie 2011) (bron: gemeente Venray)

Voor de twee deellocaties is op basis van de kaart het volgende te concluderen:

- Kleindorp 31-33: deze deellocatie kent grotendeels een lage archeologische verwachting. Voor de gronden met een lage verwachting zijn in de vigerende planologische situatie geen archeologieregels opgenomen. Het zuidelijke deel van deze locatie kent een hoge verwachting. Hiervoor zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. De zuidelijke woning wordt binnen 'Waarde - Archeologie - 2' gerealiseerd, maar overschrijdt de geldende onderzoeksgrens van 500 m<sup>2</sup> niet. Op deze deellocatie vinden geen grote ontgravingen (voor bijvoorbeeld een infiltratievoorziening) plaats.
- Den Tiel 6: deze deellocatie kent op basis van de beleidskaart een hoge/monumentale verwachting. Hiertoe zijn in de planologische situatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. De nieuwe woning wordt binnen 'Waarde - Archeologie - 2' gerealiseerd, maar overschrijdt de geldende onderzoeksgrens van 500 m<sup>2</sup> niet. Op deze deellocatie vinden geen grote ontgravingen (voor bijvoorbeeld een infiltratievoorziening) plaats.

Bij de sloop van de stallen en bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de erfverhardingen wordt zoveel mogelijk gehandeld volgens de 'Richtlijn ondergrondse sloop i.v.m. archeologie (2024)' van Kragten-AchAenO. Deze richtlijn zal aan de sloopaannemer ter beschikking worden gesteld.

Mochten tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan worden deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet (2016)) direct gemeld bij de gemeente Venray. Vervolgens zal door de gemeente bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

Het aspect archeologie levert daarmee geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de beoogde woonbestemmingen.

### 5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. De omgevingswaarden voor stikstofdepositie zijn vastgesteld op grond van artikel 2.15a van de Omgevingswet.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### Gebiedsbescherming

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

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

#### Soortenbescherming

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

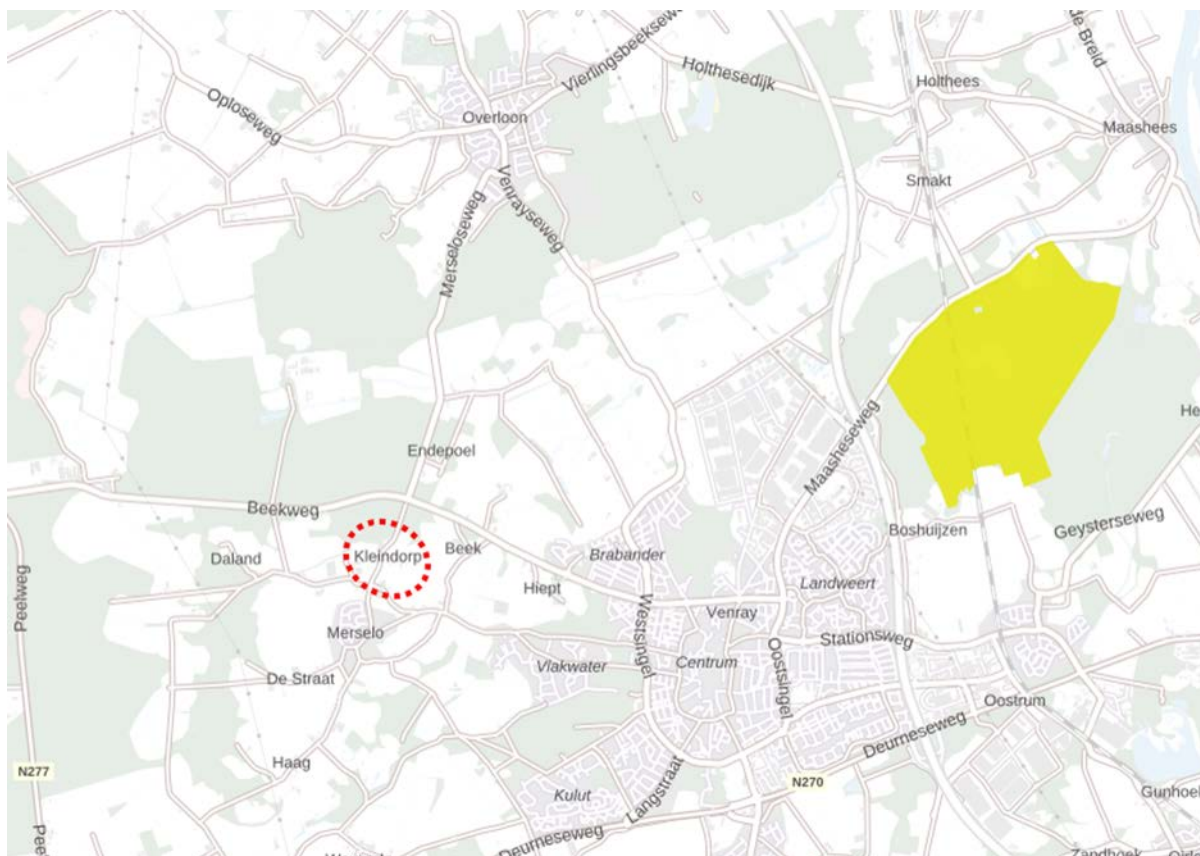
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

#### Planspecifiek

##### Gebiedsbescherming

Om de gevolgen met betrekking tot gebiedsbescherming te beoordelen is de website [atlasleefomgeving.nl](https://atlasleefomgeving.nl) geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Natura 2000-gebieden'. Op de afbeelding is zichtbaar dat het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied (Boschhuizerbergen) op circa 5 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen is.



Uitsnede kaart 'Natura 2000-gebieden' (bron: atlasleefomgeving.nl)

Met voorliggend plan wordt voorzien in het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden en door het toevoegen van woningen een toename van het gebruik.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' ligt op ca 4,7 km ten oosten van het plangebied. Om de situatie met betrekking tot stikstof inzichtelijk te maken, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Bijlage 5 bevat een toelichting op de invoergegevens, en de bijlagen 6 t/m 9 bevatten de berekeningen. Hieruit volgt dat er geen significante effecten met betrekking tot stikstof zijn als gevolg van de ontwikkeling. Vanwege de ruime afstand en dit beperkte effect kunnen negatieve effecten ten aanzien van o.a. trilling en lichthinder op voorhand worden uitgesloten.

### Soortenbescherming

Om de gevolgen van het plan met betrekking tot soortenbescherming te beoordelen is voor beide deellocaties een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlagen 11 (Kleindorp) en 12 (Den Tiel)). Hieruit komt het volgende naar voren:

- Kleindorp 31-33: voor deze locatie blijkt uit de flora- en fauna-inspectie dat in de te verwijderen thujahaag tijdens het broedseizoen mogelijk nesten van algemene inheemse vogelsoorten aanwezig zijn. Verstoring kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren en in gebruik zijnde nesten te ontzien. Daarnaast kunnen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën aanwezig zijn, maar hiervoor geldt in Limburg een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de algemene zorgplicht van toepassing: aangetroffen dieren moeten tijdens de werkzaamheden direct naar een veilige plek buiten het werkgebied worden verplaatst. Met naleving van deze maatregelen ontstaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit de natuurwetgeving, Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet nodig;
- Den Tiel 6: Voor deze deellocatie blijkt uit de quickscan flora en fauna dat mogelijk algemene broedvogels in de beplanting aanwezig zijn. Werkzaamheden die tot verstoring kunnen leiden, dienen daarom buiten het broedseizoen (globaal 15 maart – 15 juli) te worden uitgevoerd, of er moet vooraf worden vastgesteld dat geen actieve nesten aanwezig zijn. Verder kunnen algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen voorkomen, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling, mits de zorgplicht wordt nageleefd. Bij het zorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden en het in acht nemen van deze maatregelen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling vanuit soortenbescherming. Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet nodig.

Het aspect flora en fauna levert daarmee geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de beoogde

woonbestemmingen.

## 5.4 Verkeer en parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.

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

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

### Planspecifiek

#### Verkeersgeneratie

De omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen leidt niet tot extra verkeersbewegingen of een vergrootte parkeerbehoefte. Het toevoegen van drie burgerwoningen binnen het plangebied leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Tegelijk verdwijnen de planologische rechten voor de uitoefening van twee agrarische bedrijven. De uitoefening daarvan, met bijbehorende verkeersbewegingen, is daarmee niet meer mogelijk. Per saldo is er sprake van een forse afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Ook het type verkeer dat van en naar de locatie rijdt, verandert van (middel)zwaar verkeer naar licht verkeer. Er is sprake van een verbetering van de verkeerssituatie ter plaatse. De nieuwe, toe te voegen, woningen worden ontsloten op de bestaande wegen.

#### Parkeren

Parkeren vindt in de toekomstige situatie nog altijd plaats op eigen terrein. Voor woonhuizen geldt conform de gemeentelijke eisen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Per woning is hierin voorzien. In de inpassingsplannen zijn de parkeerplaatsen en de inritten aangegeven. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer.

## 5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### Planspecifiek (zie ook paragraaf 3.5.10)

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Uit de kaartbeelden van de klimaateffectatlas is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen wateroverlast, hittestress, droogte of overstroming te verwachten valt.

Niettemin verbetert de waterhuishoudkundige situatie door de significante afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het plangebied rondom de woningen zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, eveneens ter voorkoming van hittestress.

Op het dak van de woning Kleindorp 33 liggen zonnepanelen. Met deze panelen wordt jaarlijks evenveel stroom



opgewekt als jaarlijks wordt verbruikt. Er wordt nog over nagedacht om de woningen Kleindorp 31 en Den Tiel 6 te voorzien van zonnepanelen zodat ook daar het jaarlijkse verbruik kan worden opgewekt.

De nieuw te bouwen woningen zullen al energieneutraal worden gebouwd waarbij onder andere zonnepanelen worden aangebracht. Omdat er in totaliteit geen overschot aan zonne-energie is, bestaan er geen plannen om een batterijsysteem te plaatsen om het overschot op te kunnen slaan.

## Hoofdstuk 6      Conclusie

Artikel 1.3 van de Omgevingswet, *“maatschappelijke doelen van de wet”*, bepaalt het volgende:

*“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:*

- 1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
- 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.”*

De Memorie van toelichting licht dit verder toe:

Met behulp van de wet moet de samenleving in staat zijn om de fysieke leefomgeving op de gewenste kwaliteit te brengen, te houden én tegelijkertijd voldoende ruimte te laten voor activiteiten van burgers en bedrijven. Centraal staat de samenhangende zorg voor de fysieke leefomgeving welke integrale oplossingen moet bevorderen. Integraal betekent niet dat er geen sectorale beleidsdoelen meer zullen zijn. Zo zullen er doelen en randvoorwaarden blijven op het gebied van veiligheid, gezondheid, kwaliteit van ecosystemen, beschikbaarheid van hulpbronnen en behoud van cultureel erfgoed. Het is voor een goede integratie van belang dat sectorale doelen en randvoorwaarden helder en eenduidig zijn, omdat deze het uitgangspunt vormen voor de integrale zorg voor de fysieke leefomgeving. Mocht het zo zijn dat er in een bepaald geval een norm wordt overschreden dan is er de bestuurlijke afwegingsruimte. Die ruimte kan nodig zijn om (gemotiveerd) af te wijken van een norm in verband met bijvoorbeeld (bijzondere) lokale situaties, complexe gebieden of gebiedsoverstijgende belangen.

Om een omgevingsplan te kunnen wijzigen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle aspecten met betrekking tot het plan. Van belang daarbij is dat voldaan wordt aan de eisen voor gezondheid en veiligheid. Dit is van belang omdat hiervoor niet één algemene norm is maar dit tot stand komt als optelsom – en weging – van het totaal. Het kan gewenst zijn af te wijken van een, of meerdere, sectorale aspecten om uitvoering van een maatschappelijk gewenste activiteit of maatwerk in het individuele geval mogelijk te maken. Op deze manier kan afgewogen worden waarom een ontwikkeling bijdraagt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan de hand van een voorbeeld is dit makkelijk duidelijk te maken: dat een woning meer geluid ontvangt van wegverkeer dan gewenst maakt nog niet dat het onaanvaardbaar is. Dat geldt voor veel woningen waar mensen gezond en veilig wonen. Dat geldt ook voor geur, omgevingsveiligheid, trilling, luchtkwaliteit of bodemkwaliteit. Maar als alle zes deze aspecten wat hoger zijn, of drie flink hoger of twee heel hoog – maar binnen de maximale norm – dan kan de conclusie anders zijn.

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op die regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor de beoordeling of bij dit project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Overige regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten zijn niet relevant voor de beoordeling van dit project en daarom niet beschreven. Dit is in lijn met de Memorie van toelichting paragraaf 2.2 en 4.16.4.

### Planspecifiek

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de eisen voor gezondheid en veiligheid: ook als optelsom -en de weging daarbij- geldt dat gezien hetgeen in hoofdstuk 4 en 5 (*‘veilige en gezonde fysieke leefomgeving’* en *‘een goede omgevingskwaliteit’*) is te lezen, dit plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **Hoofdstuk 7      Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid**

### **7.1      Participatie**

#### **Inspraak**

Voor het initiatief heeft de initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gesteld van het plan door middel van een omgevingsdialoog. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 14.

#### **Overleg**

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg voorgelegd aan de belanghebbende instanties.

### **7.2      Kostenverhaal**

Het toevoegen van woningen betreft een aangewezen activiteit die valt onder het publiekrechtelijk kostenverhaal zoals opgenomen in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er een anterieure overeenkomst gesloten moet worden waarin het kostenverhaal is verzekerd. Het gaat dan onder meer om de plankosten (voor het benodigde planologische besluit), de kosten in de openbare ruimte (waaronder de bijdrage bovenwijkse voorzieningen) en een financiële bijdrage (voormalige bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) per toe te voegen woning.

Ook eventuele nadeelcompensatie is voor rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst over het kostenverhaal gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

### **7.3      Economische uitvoerbaarheid**

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gronden van de deellocaties Kleindorp 31-33 (met uitzondering van de woning Kleindorp 33) en Den Tiel 6 zijn in eigendom van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Voor de economische uitvoerbaarheid zijn derhalve geen problemen te verwachten.

## Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

### 8.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat;
- Bijzondere ruimtelijke besluiten (zie artikel 4.6 Invoeringswet).

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling op de deellocaties Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 in Merselo is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (i.c. het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' en de navolgende herzieningen, het bestemmingsplan 'Kleindorp 33 Merselo', en het wijzigingsplan 'Den Tiel 6 Merselo'). Het omgevingsplan moet daarom gewijzigd worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

#### Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Kleindorp 31-33 en Den Tiel 6 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

- Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Voor het TAM-omgevingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten (voorheen de bestemmingen) uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan ('Buitengebied Venray 2010, herziening regels'). Ook de gebiedsaanwijzingen (voorheen gebiedsaanduidingen) zijn in dit hoofdstuk opgenomen. De bestemmingsregels zijn wel zodanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

In voorliggend plan zijn de functies 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' opgenomen.

#### Agrarisch met waarden

Deze functie is toegekend aan de gronden die in de toekomstige situatie in gebruik blijven als landbouwgrond. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod toepassen gewasbeschermingsmiddelen waarbij drift ontstaat' is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen waarbij drift ontstaat, niet toegestaan.

#### Wonen

Deze functie is toegekend ter plaatse van de toekomstige woonpercelen van de bestaande- en nieuwe woningen binnen het plangebied. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen de daarvoor opgenomen bouwvlakken. In beginsel is één woning per bouwvlak toegestaan. De ingebruikname van de woonpercelen is

gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in het kader van landschappelijke inpassingen. De aanvang van de bouw van de toe te voegen ruimte-voor-ruimte woningen is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting in het kader van sloop van bedrijfsgebouwen op de deellocatie Kleindorp 31-33.

- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld de aanwijzing voor verboden gebruik en de aanvraagvereisten.

- **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht**

De overgangsbepalingen voorzien er in dat de bestaande situatie mag blijven bestaan zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

### **Verbeelding**

De verbeelding is een digitale kaart, waarop functies en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

# Bijlagen bij de onderbouwing



## **Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek (Kleindorp)**

## **Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek (Den Tiel)**

## **Bijlage 3      Aanvullend bodemonderzoek (Den Tiel)**

## **Bijlage 4      Evaluatierapport bodemsanering (Kleindorp)**

## **Bijlage 5      Toelichting invoergegevens AERIUS-berekeningen**

## **Bijlage 6     AERIUS-berekening (sloop Kleindorp)**

## **Bijlage 7     AERIUS-berekening (sloop Den Tiel)**



## **Bijlage 8      AERIUS-berekening (aanleg Den Tiel en Kleindorp)**

## **Bijlage 9      AERIUS-berekening (gebruik Den Tiel en Kleindorp)**

## **Bijlage 10   Akoestisch onderzoek (Den Tiel en Kleindorp)**

## **Bijlage 11    Quicksan Flora en Fauna (Kleindorp)**

## **Bijlage 12    Quicksan Flora en Fauna (Den Tiel)**

## **Bijlage 13    Berekeningen geur (Kleindorp en Den Tiel)**

## **Bijlage 14    Verslag omgevingsdialoog (Den Tiel en Kleindorp)**